

PLANUNGSBERICHT

«ZUKUNFT KRIENS – LEBEN IM ZENTRUM»

Nr. 039 / 2013
22. Mai 2013



Inhalt

KURZFASSUNG

1. Planungsbericht «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»

2. Ausgangslage

- 2.1 Vorgeschichte
- 2.1 Bisherige Entscheide

3. Ziele

- 3.1 In die Zukunft investieren
- 3.2 Ortszentrum aufwerten
- 3.3 Hohe städtebauliche Qualität
- 3.4 Zentrumsnaher Wohnraum
- 3.5 Gesamtheitliches Projekt in Etappen realisieren
- 3.6 Zentrale Gemeindeverwaltung
- 3.7 Plätze und Räume für Vereine, Brauchtum und Kultur

4. Würdigung des Gemeinderates

- 4.1 Vier Teilprojekte bilden ein Ganzes
- 4.2 Finanzierung
- 4.3 Nutzen für die gesamte Bevölkerung

5. Projektbeschrieb

5.1	Wo stehen wir heute?	18
5.2	Die Projekte im Überblick	18
5.2.1	Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal	18
5.2.1.1	Planungsrechtliche Grundlagen	19
5.2.1.2	Nutzungskonzept	19
5.2.1.3	Energiekonzept	21
5.2.1.4	Historische Voruntersuchungen Teiggi-Areal	23
5.2.1.5	Investorensubmission Teiggi-Areal	23
5.2.1.6	Investorensubmission Gemeindehaus-Areal	24
5.2.1.7	Raumprogramm der Altervia (Lebensräume für älter werdende Menschen):	25
5.2.2	Feuerwehr / Werkhof Eichenspes	26
5.2.2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	26
5.2.2.2	Projektstand und Nutzungskonzept	26
5.2.2.3	Energiekonzept	28
5.2.2.4	Investitionskosten	30
5.2.2.5	Freizeitanlage Langmatt und Spielwiese Schulanlage Feldmühle	31
5.2.3	Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	33
5.2.3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	33
5.2.3.2	Projektstand und Nutzungskonzept	34
5.2.3.3	Investitionskosten	37
5.2.4	Zentrum Pilatus	37
5.2.4.1	Planungsrechtliche Grundlagen	38
5.2.4.2	Projektstand und Nutzungskonzept	38
5.2.4.3	Schemapläne Nutzung Zentrum Pilatus	40
5.2.4.4	Investorensubmission	44
5.2.4.5	Energiekonzept	45
5.2.4.6	Investitionskosten	46



5.3 Strassenprojekt Zentrum	47	8.12 Verlierer	60
5.3.1 Projekt K4 Kriens, Zentrum (exkl.) bis Einmündung Hergiswaldstrasse	47	8.13 Chilbi und Ausstellungen	60
5.3.2 Projekt K4 Kriens, Zentrum	47	8.14 Mietzinse für Vereine und Kulturschaffende	60
5.4 Etappierung	48	8.15 Zusammenhang mit Grossfeld-Areal	61
5.5 Büroflächen (Ist und geplant)	49	8.16 Baurecht oder nicht	61
		8.17 Kulturobjekte im Zentrum	61
6. Finanzielle Auswirkungen	50	9. Politische Vorstösse	62
6.1 Investitionsplanung und Folgekosten pro Jahr in der Laufenden Rechnung	50	9.1 Bericht Postulat Piazza Nr. 168/10: Zwischenlösung für Zentrumsräumlichkeiten	62
6.2 Finanzierungsmodelle für Mittelbeschaffung	51	9.2 Bericht Postulat Kaufmann Nr. 209/11: Redimensionierung des neuen Pilatussaals	63
6.3 Wachstum dank Entwicklung	52	9.3 Bericht Postulat Kaufmann Nr. 003/12: Sponsoring-Partner für das Projekt Schappe Süd	64
7. Handlungsalternativen	54		
7.1 Konsequenzen bei der Ablehnung des Gesamtprojektes inklusive finanzielle Auswirkungen: Plan B (ohne Desinvestitionen)	54	10. Antrag	65
7.2 Konsequenzen bei der Ablehnung des Gesamtprojektes inklusive finanzielle Auswirkungen: Plan C (mit Desinvestitionen)	55	11. Kenntnisnahme zu Planungsbericht Nr. 039/2013 Investitions- und Finanzplanung des Projekts Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»	66 67 67
7.3 Diskutierte Handlungsalternativen im bisherigen politischen Prozess	56		
8. Häufig gestellte Fragen	58	ANHANG	71
8.1 Zusätzlicher Busstreifen auf der Obernauerstrasse?	58	WOHNPARK TEIGGI- / GEMEINDEHAUS- / LUPK-AREAL	71
8.2 Investitionskosten für Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	58	FEUERWEHR WERKHOF EICHENSPEES	85
8.3 Zentrale Gemeindeverwaltung	58	KULTUR JUGEND GEWERBE SCHAPPE SÜD	99
8.4 Kulturwerkstatt Südpol	59	ZENTRUM PILATUS	117
8.5 Schappe Süd	59		
8.6 Büroflächen	59		
8.7 Fläche Gemeindeverwaltung	60		
8.8 Verkaufsflächen im Zentrum	60		
8.9 Verkehrsprobleme im Zentrum	60		
8.10 Zusätzlicher Verkehr	60		
8.11 Steuern	60		

KURZFASSUNG

«Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» auf der Zielgeraden

Wo heute Unkraut und Brombeeren wuchern, wo das Mauerwerk bröckelt, wo ganze Gebäude verrotten, soll in den nächsten Jahren im Krienser Zentrum ein neuer Wohn- und Lebensraum entstehen. Ein Ort, wo man gerne wohnt, arbeitet und sich aufhält. Heute fast eine Vorstadt-Tristesse, morgen ein Lebensraum, auf den Kriens wieder stolz sein darf. Der Gemeinderat will im Ortszentrum klare Impulse setzen und das Ortszentrum Kriens mit seiner eigenen Identität markant stärken.

Zehnjährige Planungsphase

Kriens blickt auf eine über zehnjährige Planungsphase für das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» zurück. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es an der Zeit ist, die Umsetzung endlich anzupacken. Die Zentrumsüberbauung ist ein Meilenstein in der Geschichte der Gemeinde. Wohl noch nie hatte ein einzelnes Projekt eine derart grosse Auswirkung auf die Zukunft der Gemeinde. Die Bevölkerung steht vor der Frage: Wollen wir das Zentrum Kriens neu gestalten oder wollen wir ein Flickwerk, das nie enden wird?

Siehe Kapitel 1

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.

Siehe Kapitel 2

Vernetztes Gesamtprojekt

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.

Die vier Teilprojekte sind:

«Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal»,
«Feuerwehr / Werkhof Eichenspes»,
«Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd (mit Musikschule)»,
«Zentrum Pilatus»

Siehe Kapitel 4

Grosser Nutzensgewinn

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird der Gemeinde einen Aufschwung bringen, von dem die gesamte Bevölkerung in hohem Masse profitiert. Die neuen Wohnungen werden Neuzuzüger und damit neue Steuerzahler in die Gemeinde bringen. Kriens wird für Dienstleister und Familien noch attraktiver, es werden Wohnformen für alle Generationen geschaffen. Es entsteht zentral gelegener Wohnraum für Jung und Alt.

Das vergrösserte und verbesserte Angebot an Wohnraum im Zentrum ist auch auf die ältere Generation ausgerichtet. Ihre Bedürfnisse werden mit altersgerechten Konzepten (z. B. betreutes Wohnen) ideal abgedeckt. Der Gemeinderat will, dass die Krienserinnen und Krienser auch im Alter in der Gemeinde – und zwar möglichst lange selbständig – wohnen können.

Kriens bekommt wieder ein Zentrum als Begegnungsort. Shopping in Kriens soll attraktiv sein, soll Freude machen. Der Gemeinderat möchte, dass die Kaufkraft in Kriens bleibt. Mit dem Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» entstehen neue Geschäfte, einladende Flaniermeilen und Treffpunkte. Davon wird das einheimische Gewerbe im grossen Masse profitieren. Profitieren wird das Gewerbe auch von den Investitionen, die mit der Umsetzung des Projektes ausgelöst werden.

Die Jugend, die Kultur und die Vereine gehören ins Zentrum. Für die Kultur eröffnen sich in den Gebäuden Schappe Süd neue Möglichkeiten. Künstler, Musiker und Theaterschaffende und Musikschülerinnen und Musikschüler werden endlich adäquate Räume vorfinden.

Siehe Kapitel 4

Finanzierung: Investitionen sind verkraftbar

Die zentrale Frage ist: Kann sich Kriens dieses Projekt leisten? Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Investitionen notwendig und verkraftbar sind. Wichtig ist, dass die Gemeinde den Willen und die Möglichkeit hat, den kurzfristigen Verschuldungsanstieg langfristig wieder abzubauen.

Die Auswirkung auf die Laufende Rechnung ist – beim heutigen Zinsniveau – mit rund 1.2 Mio. Franken Mehrbelastung durch die Zentrumsprojekte relativ gut verkraftbar. Bei einem Zinsanstieg auf 4% würde die Mehrbelastung auf rund 2.2 Mio. Franken steigen. Synergiegewinne durch die Zentralisierung aller Verwaltungseinheiten könnten zusätzlich realisiert werden.

Wird das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» nicht umgesetzt, müssen die bestehenden alten Gebäude saniert werden. Zudem werden weiterhin wertvolle Grundstücke schlecht genutzt. Die Kosten für die Sanierung der alten Gebäude der Gemeinde werden auf einen erheblichen Millionenbetrag geschätzt, ohne aber einen Mehrnutzen zu bringen. Die Neuinvestitionen würden damit nur hinausgezögert. Es macht keinen Sinn für die Gemeinde, in ein Flickwerk dermassen viel Geld zu investieren.

Siehe Kapitel 4 und 6

Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal

Bröckelnde Mauern, wucherndes Unkraut. Mitten im Krienser Zentrum zeigt sich das Dorfbild von seiner hässlichen Seite. Wertvolle Grundstücke – im Besitze der Gemeinde notabene – werden nicht oder nur schlecht genutzt. Das muss sich ändern, soll Vorstadttristesse in Kriens nicht definitiv Einzug halten. Auf den Zentrumsgrundstücken der Teiggi und des Gemeindehaus-Areals soll deshalb ein moderner und zukunftsweisender Wohnpark entstehen. Diese Überbauungen bieten auf dem Gemeindehausareal Wohnraum für Menschen im Alter. Auf dem Teiggi-

Areal werden bezahlbarer Wohnraum für Familien sowie Geschäfts- und Gewerberäume geschaffen. Die Überbauung im Krienser Zentrum könnte Wohnraum für etwa 200 bis 300 Personen bieten.

Die auf dem Gemeindehaus-Areal geplanten betreuten Wohnungen und Pflegewohngruppen dienen nicht bloss dazu, das Bedürfnis der Seniorinnen und Senioren nach zentrumsnahem Wohnraum zu decken. Dieser Wohnraum dient insbesondere auch der Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht, eine angemessene Anzahl an Wohnraum für betagte und pflegebedürftige Menschen zur Verfügung zu stellen.

Der Parkplatz auf dem Gemeindehausareal wird in eine Grünfläche verwandelt. Für die Autos wird ein unterirdisches Parking gebaut.

Siehe Kapitel 5.2.1

Feuerwehr / Werkhof Eichenspes

Feuerwehr und Werkhof sind seit Jahrzehnten in einem Provisorium auf dem Areal Schappe Süd untergebracht, das ein wirkungsvolles Arbeiten erschwert. Sie brauchen einen neuen Standort. Nach einem eingehenden Evaluationsverfahren stellte sich der Standort Eichenspes als ideal heraus. In Anlehnung an die bestehende Lädenhütte soll das neue Feuerwehr- und Werkhofgebäude dort als Werkhalle gebaut werden. Die Realisierung und die Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde. Im Zusammenhang mit dem Neubau werden verschiedene Möglichkeiten für einen effizienten Energieeinsatz (Minergiestandard) sowie von erneuerbaren Energien geprüft.

Das ursprüngliche Projekt ist in der Zwischenzeit überarbeitet worden. Damit einher gingen eine Reihe von Kosteneinsparungen. Die gesamten Investitionskosten für die Gemeinde betragen noch Fr. 16.8 Mio. Die Realisierung und Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde und teilweise durch die Spezialfinanzierung. Dem Bau der Werkhalle muss die Freizeitanlage Eichenspes weichen. Sie soll durch die beiden neuen Freizeitanlagen Feldmühleschulhaus und Längmatt ersetzt werden. Eine Projektstudie rechnet mit Investitionskosten von 1.05 Mio. Franken.

Siehe Kapitel 5.2.2



Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd

Eines der Kernstücke des Projektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist das Teilprojekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd». Auf diesem Grundstück kann Realersatz geschaffen werden für eine Reihe von Räumlichkeiten, die durch die Zentrumsüberbauung wegfallen. Es sind dies vor allem das Scala, der Gemeideschuppen und Musikzimmer. Im Weiteren fallen Atelier- und Kleingewerberäume sowie das Jugendzentrum und Kunsträume (Galerie) weg.

Die Schappe Süd wird zum neuen gesellschaftlichen Mittelpunkt für Vereins- und Kulturanlässe in der Gemeinde Kriens.

Zudem kann die Musikschule auf dem Areal Schappe Süd Einzug halten. Mit der Errichtung von «Schappe Süd» könnten Musikschulräume, Büros für die Musikschulleitung im Jugend- & Kulturzentrum unter einem Dach zusammengeführt und Synergien genutzt werden.

Geplant sind Veranstaltungssäle, Atelier-, Werk- und Ausstellungsräume sowie Räume für Events, Konzerte und Aufführungen. Der Innenhof soll als Begegnungs- und Veranstaltungsort genutzt werden. Zudem kann der Innenhof auch als Durchgangsweg für Fussgänger verwendet werden und verbindet neu die Bushaltestelle.

Die Kosten für das Projekt «Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd» sind auf 10.4 Mio. Franken veranschlagt.

Siehe Kapitel 5.2.3

Zentrum Pilatus

1969 wurde das Restaurant «Linde» abgerissen. Seither hat die Gemeinde keinen richtigen Zentrumsplatz, kein Zentrum mehr. Der Charakter des Dorfes ging teilweise verloren und damit ein Stück Identität. Der Zentrumsplatz soll mit dem Bau des Dienstleistungszentrums «Pilatus» zurückkehren. Das markante Gebäude und die Aussenplätze sollen Kriens wieder ein Gesicht geben und das Zentrum beleben.

Im Zentrum Pilatus wird die Gemeindeverwaltung einziehen, die bisher an fünf Standorten untergebracht ist. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten damit eine einzige Anlaufstelle für ihre Anliegen und ihre Kontakte mit der Verwaltung. Bestandteil des Gebäudes ist auch ein Saal für rund 350 Personen. Er steht Vereinen und Organisationen für Konzerte und Veranstaltungen zur Verfügung. Entlang der Luzerner- und der Gemeindehausstrasse entsteht vermietbarer Raum für Läden, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe. Auch die Polizei erhält endlich angepasste und vernünftige Räumlichkeiten. Arkaden entlang der Luzerner- und Gemeindehausstrasse erzeugen einen halböffentlichen Raum als Erweiterung des Strassenraums, der zum Flanieren und Verweilen auffordert.

Durch den im Osten des Pilatus-Areals entstehenden städtischen Platz mit seiner Begrünung erfolgt eine Verwebung mit dem benachbarten Bellpark. Der Platz kann für öffentliche Anlässe genutzt werden.

Die Gemeinde will das Zentrum Pilatus zusammen mit einem privaten Investor im Miteigentum bauen. Damit reduzieren sich die Investitionskosten für die Gemeinde markant. Sie werden auf rund 20 Millionen Franken geschätzt.

Der Bau des Zentrums Pilatus ermöglicht auch eine Neugestaltung des Strassenraums. Die Gemeinde Kriens wird beim Kanton auf eine adäquate Gestaltung der Luzernerstrasse drängen.

Siehe Kapitel 5.2.4



Alternativen zum Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»

Die Ablehnung des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» kostet nicht null Franken. Die bestehenden Gebäude der Gemeinde Kriens haben einen sehr hohen Erneuerungsbedarf und müssten bis ins Jahr 2022 umfassend saniert werden. Ein exakter Vergleich mit dem Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist nicht möglich, da es für die abzubrechenden Gebäude keine Werterhaltungsprojekte gibt und die Kosten nur sehr grob geschätzt werden können.

Varianten	A Realisierung Zentrumsprojekte	B Verzicht auf Realisierung Zentrum und die Desinvestitionen (nur Sanierung der Liegenschaften)	C Verzicht auf Realisierung Zentrum, Realisierung Desinvestitionen
Bruttoinvestitionen	Fr. 58.8 Mio.	Fr. 25 Mio.	Fr. 17.5 Mio.
Desinvestitionen	Fr. 12.3 Mio.	keine	Fr. 12.3 Mio.
Mittelbedarf	Fr. 46.5 Mio.	Fr. 25 Mio.	Fr. 5.2 Mio
Auflösung Rückstellungen	Fr. 10.3 Mio	Fr. 3.1 Mio	Fr. 3.1 Mio
Nettoinvestitionen	Fr. 36.2 Mio.	Fr. 21.9 Mio.	Fr. 2.1 Mio
Sanierungsbedarf	keiner	Fr. 25 Mio.	Fr. 17.5 Mio.
Auswirkungen auf Laufende Rechnung	Fr. 1.2 Mio.	Fr. 1.1 Mio.	Fr. 0.1 Mio.
Wachstumseffekt	Fr 0.6 Mio. pro Jahr	keine	Fr. 0.4 Mio. pro Jahr
Volkswirtschaftlicher Effekt (Gesamtinvestitionen durch private Investoren)	Bauvolumen Teiggi-, Gemeindehausareal, Pilatusareal, Schappe Süd und Eichenspes von total Fr. 130 Mio., Realisierung von über 100 Wohnungen	Sanierungsaufträge von Fr. 25 Mio.	Bauvolumen Teiggi- und Gemeindehausareal sowie Sanierungsaufträge von rund Fr. 78 Mio., Realisierung von 80 Wohnungen

Fazit zu den Varianten

Plan A = Ausgewogene Lösung aufgrund der politischen Aufträge

Plan B = Gutes Geld wird Schlechtem nachgeworfen

Plan C = Scheinlösung mitn einem nicht gangbarem Weg

Siehe Kapitel 7

Häufig gestellte Fragen

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

Die Dienststelle Verkehr + Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern plant das Projekt der Kantonsstrasse K4 Kriens, Zentrum bis Einmündung Hergiswaldstrasse. Das Projekt sieht keinen Busstreifen im Abschnitt Einmündung St. Niklausengasse bis Busschleife vor.

Frage: Sind die im Vorprojekt berechneten Investitionskosten von 10.5 Mio. Franken für das Projekt Schappe Süd nicht zu hoch?

Beim Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» ist ein Anteil von ca. 2.1 Mio. Franken für den Neubau des Musikschulgebäudes vorgesehen. Das Projekt wurde gegenüber dem Studienauftrag optimiert und auf ein teures Untergeschoss verzichtet. Die Musikschule braucht in jedem Fall neue Räume als Ersatz für die bisherigen Räume.

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

Ein zentraler Standort schafft Synergien bei Mitarbeitenden und Geräten. Kundenshalter und Sekretariate können besser organisiert werden. Der Kundenshalter im Foyer schafft die Möglichkeit einer einzigen Anlaufstelle. 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.

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

Das Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» ist 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.

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?

Das Grundstück ist gar nicht so wertvoll, wie immer wieder behauptet wird. Es liegt zwar sehr zentral, ist aber grossen Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Bei einem Neubau müsste eine Baugrube ausgehoben werden. Es ist dabei mit Altlasten zu rechnen, die umweltgerecht entsorgt werden müssten. Das würde erhebliche Mehrkosten verursachen. Kommt hinzu, dass das Grundstück vom Krienbach unterquert wird, was dazu führt, dass bei einem Neubau Gewässerabstände eingehalten werden müssten.

Frage: Wird die Fläche der Gemeindeverwaltung nach dem Umzug in das Zentrum Pilatus vergrössert?

Die Gemeindeverwaltung beansprucht heute ca. 3'300 m², das Rektorat und die Schuldienste benützen im Moserhaus ca. 500 m² Büroflächen. Das Miteigentum im Zentrum Pilatus umfasst ca. 3'500 m² Büroflächen für die Verwaltung.

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

Die Realisierung des Zentrums Pilatus ist eine Voraussetzung, dass die Luzernerstrasse im Zentrum neu gestaltet werden kann.

Frage: Müssen die Steuern wegen der Zentrumsentwicklung erhöht werden?

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird keine direkte Steuererhöhung auslösen. Allerdings ist eine Steuererhöhung zur Sanierung der Krienser Finanzen in den kommenden Jahren eventuell notwendig – mit oder ohne Zentrumsprojekt. Dies hat der Gemeinderat bereits in der Finanzplanung entsprechend kommuniziert.

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.

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. Für den Gemeinderat ist es deshalb eine Selbstverständlichkeit, dass die Mietgebühren für die Krienser Vereine und Kulturschaffende bezahlbar sein müssen und von der heutigen Grössenordnung nicht wesentlich abweichen dürfen.

Frage: Der Gemeinderat will auf dem Grossfeld-Areal ein neues Pflegeheim, sowie ein Haus mit betreuten Wohnungen und Dienstleistungen im Gesundheitswesen bauen. Wieso braucht es dann auf dem Gemeindehaus-Areal nochmals ein Haus, in welchem betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen und Dienstleistungen angeboten werden?

Beide Projekte – das Projekt auf dem Gemeindehaus-Areal und das Projekt auf dem Grossfeld-Areal – sind zwingend nötig, um die gesetzlichen Pflichten erfüllen und das Versorgungskonzept Gesundheit und Alter sicherstellen zu können. Auf beiden Arealen sind auch Räume für Dienstleistungen im Gesundheitswesen geplant. Es wird aber kein Überangebot geschaffen: Werden etwa die Dienstleistungsräume auf dem Gemeindehaus-Areal erstellt, müssen sie auf dem Grossfeld-Areal nicht realisiert werden. An deren Stelle können dann auf dem Grossfeld-Areal mehr Wohnungen für betreutes Wohnen erstellt werden. Umgekehrt gilt das gleiche.

Frage: Warum gibt es auf dem Teiggi-Areal kein Baurecht?

Es war immer vorgesehen, dass die drei Areale Teiggi, Gemeindehaus und Pilatus als Desinvestitionen im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» veräussert werden. Der Gemeinderat suchte bei der Vorbereitung der Investorenausschreibungen nach einem Mix zwischen finanzieller Tragbarkeit des Projektes und Verbleib von Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde. Als Kompromiss entschied er, das Teiggi-Areal zu verkaufen und das Gemeindehaus-Areal im Baurecht zur Verfügung zu stellen.

Frage: Was passiert mit den Kulturobjekten im Zentrum?

Das unter Denkmalschutz stehende Gemeindehaus bleibt im Eigentum der Gemeinde Kriens, soll aber für eine neue Nutzung an Dritte vermietet werden. Der Güterbahnhof bleibt als Eingangsgebäude zum Zentrumplatz bestehen. Er wird etwas aufgefrischt, die Nutzung kann analog heute fortgesetzt werden (Kaffee für Samstagmarkt, Hobbyräume). Die ehemaligen Lokremisen hinter dem Pilatus-Saal werden abgebrochen. Im Teiggi-Areal bleiben gemäss Vorgabe Richtplan Zentrum zwei Gebäude erhalten. Das Industrieobjekt Schappe Süd wird als Teilprojekt Jugend / Kultur / Gewerbe Schappe Süd erhalten und erhält eine neue Nutzung als gesellschaftliches Zentrum für Vereins- und Kulturveranstaltungen.

Siehe Kapitel 8

Politische Vorstösse

Folgende politischen Vorstösse werden in diesem Planungsbericht beantwortet:

Bericht Postulat Piazza Nr. 168/10: Zwischenlösung für Zentrumsräumlichkeiten (Eingang: 14. Juni 2010, Zuständiges Departement: Baudepartement)

Der Gemeinderat wird beauftragt, im Rahmen der Zentrumsplanung für eine angemessene Zwischenlösung für Jugend-, Kultur, Musikschul- sowie Gemeindefreizeitanlagen-Räumlichkeiten zu sorgen.

Bericht Postulat Kaufmann Nr. 209/11: Redimensionierung des neuen Pilatussaals (Eingang: 17. Januar 2011, Zuständiges Departement: Baudepartement)

Der Gemeinderat wird mit dem Postulat beauftragt, eine Redimensionierung des Pilatussaals zu prüfen.

Bericht Postulat Kaufmann Nr. 003/12: Sponsoring-Partner für das Projekt Schappe Süd (Eingang: 07. September 2012, Zuständiges Departement: Baudepartement)

Der Gemeinderat wird mit dem Postulat beauftragt, mögliche Sponsoring-Partner für das Projekt Schappe Süd zu suchen und eine mögliche Zusammenarbeit zu prüfen.

Siehe Kapitel 9

Fazit: Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt, den Planungsbericht 2013 «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum zur Kenntnis zu nehmen und das Postulat Kaufmann Nr. 209/2011: «Redimensionierung des neuen Pilatussaals» abzuschreiben.

Der Gemeinderat ist überzeugt, ein reifes und durchdachtes Gesamtprojekt vorzulegen, eine lohnende und sinnvolle Investition in die Zukunft, 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),
- ... weil die Teilprojekte eine hohe städtebauliche und nachhaltige Qualität aufweisen und dadurch überzeugen,
- ... die Finanzierung verkraftbar und mittel- und langfristig die wirtschaftlich beste Variante ist,
- ... mit den Projekten Gesamtinvestitionen von rund 130 Mio. Franken ausgelöst werden, – der grösste Teil durch private Investoren,
- ... eine Etappierung möglich ist,
- ... es entstehen 34 Wohnungen für betreutes Wohnen im Alter sowie 16 Pflegeplätze (gemäss Konzept Wohnen im Alter)

Siehe Kapitel 10

1. Planungsbericht «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»

Kriens blickt auf eine über zehnjährige Planungsphase für das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» zurück. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es an der Zeit ist, die Umsetzung endlich anzupacken. Die Zentrumsüberbauung ist ein Meilenstein in der Geschichte der Gemeinde. Wohl noch nie hatte ein einzelnes Projekt eine derart grosse Auswirkung auf die Zukunft der Gemeinde. Die Bevölkerung steht vor der Frage: Wollen wir das Zentrum Kriens neu gestalten oder wollen wir ein Flickwerk, das nie enden wird?

Der Gemeinderat ist überzeugt, ein reifes und durchdachtes Gesamtprojekt vorzulegen, eine lohnende und sinnvolle Investition in die Zukunft. Er ist sich jedoch bewusst, dass er der Bevölkerung viel abverlangt. Es braucht Mut, zu einem solch komplexen Projekt Ja zu sagen. Mit Überzeugung Ja sagen kann nur, wer das Bauvorhaben und seine Auswirkungen kennt. Bevor der Baukredit den Stimmberechtigten vorgelegt wird, sollen deshalb der Einwohnerrat und die Bevölkerung nochmals eingehend über die vier Teilprojekte informiert werden.

«Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist ein vernetztes Gesamtprojekt. Alle vier Teilprojekte lassen sich etappiert realisieren und haben Abhängigkeiten. Es ist deshalb nicht möglich, über einzelne Teilprojekte zu entscheiden. Die vier Teilprojekte sind: «Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal», «Feuerwehr / Werkhof Eichenspes», «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd (mit Musikschule)» sowie «Zentrum Pilatus».

Feuerwehr | Werkhof
EICHENSPEES



Kultur | Jugend |
Gewerbe
SCHAPPE-SÜD



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



Zentrum **Pilatus**



2. Ausgangslage

2.1 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 bis 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 Hauptentwicklung Achse 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 Zentrumsplatz 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.

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. 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 Entscheidungen in Kenntnis aller Zusammenhänge zu treffen.

Die vier Teilprojekte sind:
«Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal»
«Feuerwehr / Werkhof Eichenspes»
«Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd»
«Zentrum Pilatus»

2.1 Bisherige Entscheide

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) |
| 1. Juli 2010: | Genehmigung Planungskredit (B+A Nr. 159/10) |



3. Ziele

3.1 In die Zukunft investieren

Wo heute Unkraut und Brombeeren wuchern, wo das Mauerwerk bröckelt, wo ganze Gebäude verrotten, soll in den nächsten Jahren im Krienser Zentrum ein neuer Wohn- und Lebensraum entstehen. Ein Ort, wo man gerne wohnt, arbeitet und sich aufhält. Heute fast eine Vorstadt-Tristesse, morgen ein Lebensraum, auf den Kriens wieder stolz sein darf.

Wer sich im Krienser Zentrum umschaute, stellt unschwer fest: An zentraler Lage im Ortskern ist die Zeit stehen geblieben. Während andere Quartiere sich entwickelten, sind ausgerechnet im Zentrum während Jahrzehnten keine Investitionen getätigt worden. Die alte Teiggi ist am zerfallen, das Gemeindehaus-Areal macht einen erbärmlich Eindruck, Werkhof und Feuerwehrgebäude im Schappe Süd sind seit Jahrzehnten in einem Provisorium untergebracht, das ein einziges Flickwerk darstellt. Wertvolle Grundstücke liegen brach oder werden schlecht genutzt. Kein Ruhmesblatt für die Gemeinde, die diese Parzellen besitzt.

Das soll sich ändern. Der Gemeinderat will im Ortszentrum klare Impulse setzen und das Ortszentrum Kriens mit seiner eigenen Identität markant stärken. Er strebt ein Wachstum nach Innen an.

3.2 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. Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» leistet einen wichtigen Beitrag, dass die Gemeinde Kriens nicht in die «Vorstadt-Tristesse» abgleitet.

3.3 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.

3.4 Zentrumsnaher Wohnraum

Mit der Schaffung von über 100 Wohnungen 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, zu Geschäften und zum öffentlichen Verkehr sind für alle Bevölkerungsgruppen 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.

3.5 Gesamtheitliches Projekt in Etappen realisieren

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

3.6 Zentrale Gemeindeverwaltung

Die Gemeindeverwaltung ist heute auf fünf Standorte verteilt, teilweise in Provisorien untergebracht. Ziel des Gemeinderates ist es, eine effiziente und damit kostengünstige Verwaltung zu fördern. 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. Sie haben künftig eine einzige Anlaufstelle und müssen sich nicht mehr zuerst erkundigen, welche Verwaltungseinheit wo untergebracht ist.

3.7 Plätze und Räume für Vereine, Brauchtum und Kultur

Das «Scala» fällt als Veranstaltungsort für Konzerte und Aufführungen weg. Das gleiche gilt für den «Gemeindeschuppen». Ateliers und Räume für die Jugend können in der baufälligen «Teiggi» in absehbarer Zeit nicht mehr genutzt werden. Mit dem Projekt «Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd» wird dafür Ersatz geschaffen. Im «Zentrum Pilatus» soll zudem ein Saal entstehen, den in erster Linie die Vereine nutzen können. Die Aussenräume des «Zentrum Pilatus» zum Bellpark eignen sich für Chilbi, Fasnacht und andere öffentliche Anlässe.

4. Würdigung des Gemeinderates

4.1 Vier Teilprojekte bilden ein Ganzes

1969 wurde das Restaurant «Linde» abgerissen. Seither hat die Gemeinde keinen richtigen Zentrumsplatz, kein Zentrum mehr. Der Charakter des Dorfes ging teilweise verloren und damit ein Stück Identität. Die soll in Kriens neu gestiftet werden mit dem Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum».

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.

Die Desinvestition und die Überbauung der Areale Gemeindehaus und Teiggi verursachen ein Raumproblem für das Jugendzentrum und die Abteilungen im Verwaltungsgebäude Schachenstrasse 11 (Finanzdepartement und Polizei) und Schachenstrasse 9 (Galerie und Musikschulräume).

Mit dem Neubau des Zentrums Pilatus wird ein Ersatz des heutigen Saalangebots (Pilatus-Saal, Scala) nötig. 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 Renovationsbedarf auf.

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. Werkhof und Feuerwehr sind zur Zeit im Schappe-Areal angesiedelt. Diese Zentrumslage 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.

In der «Teiggi» sind heute neben dem Jugendhaus verschiedene weitere Nutzungen, insbesondere von Kulturschaffenden und von KMU's eingemietet. Die ehemalige Teig-

warenfabrik 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.

Die Gemeindeverwaltung ist heute an fünf verschiedenen Standorten untergebracht. Dies ist für die Mitarbeitenden und insbesondere auch für die Kunden der Verwaltung nicht ideal. Heute müssen sich die Bürgerinnen und Bürger zuerst erkundigen, welche Verwaltungseinheit wo untergebracht ist. Künftig werden sie für alle ihre Anliegen eine einzige Anlaufstelle haben, einen einzigen Kontaktpunkt. 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. Die Kosten der laufenden Rechnung steigen mit dem Gesamtprojekt nur marginal.

4.2 Finanzierung

Die Zentrumsprojekte bedeuten von 2014 bis 2018 Bruttoinvestitionen für die Gemeinde von rund 58 Mio. Franken. Nach Abzug des Verkaufs der Teiggi sind es noch rund 46 Mio. Franken. Den Mittelbedarf von 46 Mio. Franken muss die Gemeinde bis 2018 durch zusätzliche Kredite finanzieren, wobei auch noch für die Kernaufgaben (Basisprojekte) in diesen Jahren rund 76 Mio. Franken anfallen. Die Verschuldung würde bis 2019 demnach um rund 77 Mio. Franken wachsen. Eine kurzfristige Verschuldung kann die Gemeinde für notwendige Investitionen in Kauf nehmen, wenn sie langfristig die Schulden wieder abbauen kann.

In einem langfristigen Plan muss die Gemeinde aufzeigen, wie sie ab 2019 die Verschuldung stabilisieren und sie nach diesem Investitionsbuckel auch wieder abbauen kann. Dazu ist die Sanierung der Gemeindefinanzen zentral und die Sicherung der Einnahmen durch Wachstum und eine allfällige weitere Steuererhöhung (mit oder ohne Zentrumsprojekte).

Die Auswirkung auf die Laufende Rechnung ist – beim heutigen Zinsniveau – mit rund 1.2 Mio. Franken Mehrbelastung durch die Zentrumsprojekte relativ gut verkraftbar. Bei einem Zinsanstieg auf 4% würde die Mehrbelastung auf rund 2.2 Mio.

Franken steigen. Synergiegewinne durch die Zentralisierung aller Verwaltungseinheiten könnten zusätzlich realisiert werden.

Wird das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» nicht umgesetzt, müssen die bestehenden alten Gebäude saniert werden. Zudem werden weiterhin wertvolle Grundstücke schlecht genutzt. Die Kosten für die Sanierung der alten Gebäude der Gemeinde werden auf bis zu 25 Mio. Franken (Fr. 1.1 Mio. laufende Rechnung) geschätzt, ohne aber einen Mehrnutzen zu bringen. Die Neuinvestitionen würden damit nur hinausgezögert. Es macht keinen Sinn für die Gemeinde, für ein Flickwerk dermassen viel Geld zu investieren.

Volkswirtschaftlich bringt das Zentrumsprojekt einen Investitionsschub durch private Investoren und durch die Gemeinde von gesamthaft rund 130 Millionen Franken. Davon kann auch das lokale Gewerbe durch Zusatzaufträge erheblich profitieren.

Ferner entstehen über 100 Wohnungen im Zentrum und weitere grosse Gewerbeflächen. Das generiert neue Steuereinnahmen und Wachstum für das Gewerbe. Der Wachstumseffekt alleine für Gemeinde wird auf rund Fr. 0.6 Mio. Mehreinnahmen jährlich geschätzt, was rund die Hälfte der Mehrkosten in der Laufenden Rechnung kompensieren würde.

4.3 Nutzen für die gesamte Bevölkerung

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird der Gemeinde einen Aufschwung bringen, von dem die gesamte Bevölkerung in hohem Masse profitiert. Die neuen Wohnungen werden Neuzuzüger und damit neue Steuerzahler in die Gemeinde bringen. Kriens wird für Dienstleister und Familien noch attraktiver, es werden Wohnformen für alle Generationen geschaffen. Es entsteht bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt.

Das vergrösserte und verbesserte Angebot an Wohnraum im Zentrum ist auch auf die ältere Generation ausgerichtet. Ihre Bedürfnisse werden mit altersgerechten Konzepten (z.B. betreutes Wohnen) ideal abgedeckt. Der Gemeinderat will, dass die Krienserinnen und Krienser auch im Alter in der Gemeinde – und zwar möglichst lange selbständig – wohnen können. Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» trägt zu diesem Anliegen einen wesentlichen Teil bei.

Kriens bekommt wieder ein Zentrum als Begegnungsort. Shopping in Kriens soll attraktiv sein, soll Freude machen. Der Gemeinderat möchte nicht, dass die Kaufkraft nach Luzern und in die angrenzende Agglomeration abwandert. Mit dem Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» entstehen neue Geschäfte, einladende Flaniermeilen und Treffpunkte. Davon wird das einheimische Gewerbe im grossen Masse profitieren. Profitieren wird das Gewerbe auch von den Investitionen, die mit der Umsetzung des Projektes ausgelöst werden.

Die Jugend, die Kultur und die Vereine gehören ins Zentrum. Für die Kultur eröffnen sich in den Gebäuden Schappe Süd neue Möglichkeiten. Künstler, Musiker und Theaterschaffende und Musikschülerinnen und Musikschüler werden endlich adäquate Räume vorfinden. Für die Jugend entsteht ein Zentrum, das ihnen neue Freiräume schafft. Jugendliche werden nicht mehr länger gezwungen sein, sich an Orten zu treffen, die ausschliesslich von Konsum und Kommerz geprägt sind. Auch für den Gemeindegarten wird Ersatz geschaffen.

Vereinen und Vereinigungen steht künftig ein Saal zur Verfügung, der ihnen Möglichkeiten bietet für Versammlungen und Auftritte vor einem grösseren Publikum. Für die Krienser Vereine bewegt sich die Saalmiete auch in Zukunft im Rahmen der Bisherigen. Das Brauchtum findet neuen Platz im Zentrum. Auf dem neuen Zentrumsplatz können wieder Chilbi und Fasnacht Einzug halten.

Werkhof und Feuerwehr können aus einem über 40-jährigen Provisorium mit teils unzumutbaren Verhältnissen ausziehen.

Die Verwaltung wird an einem Ort konzentriert. Das vereinfacht komplizierte Abläufe, die bisher durch die vielen Standorte verursacht wurden. Bürgerinnen und Bürger erhalten eine einzige Anlaufstelle, die ihre Fragen und Bedürfnisse abdecken kann.

Mit dem Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» nimmt die Gemeinde ihre Verantwortung wahr: Die Neugestaltung des Zentrums. Damit können wertvolle Grundstücke endlich sinnvoll genutzt und wichtige Aufgaben der Gemeinde gelöst werden. «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist eine lohnende Investition in Zukunft, die allen Krienserinnen und Kriensern zugute kommt.

5. Projektbeschrieb

5.1 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 Projektwettbewerben wurde dieses Ziel erreicht. Die Ergebnisse wurden im Februar und März 2010 sowie im Oktober 2010 im Rahmen von Ausstellungen der Bevölkerung präsentiert.

Das Wettbewerbsprojekt «Zentrum Pilatus» wurde gründlich überarbeitet. Dabei wurden die Stärken des damaligen Siegerprojektes übernommen. Die wesentlichste Änderung am Konzept ist der Entscheid, der Saal zu redimensionieren, die Verkaufsflächen im Erdgeschoss zu attraktivieren und die Gebäudestruktur ökonomischer und flexibler zu gestalten. So sind für die Realisierung und den Betrieb optimale Rahmenbedingungen geschaffen worden. Im Herbst 2012 wurde dann die Investorenausschreibung gestartet. Die Gemeinde bleibt mit 50 % Miteigentümerin und wird auch in Zukunft über das Grundstück mitbestimmen können. Die Resultate sind eingetroffen und werden zur Zeit ausgewertet. Die Vergabe erfolgt im Sommer / Herbst 2013 bevor der Einwohnerrat den Baukredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» genehmigt.

Für das Gebiet rund um das Gemeindehaus wurde zusammen mit der privaten Landbesitzerin und Investorin Luzerner Pensionskasse (LUPK) ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Über den Verkauf des Teiggia-Areals wurde im Frühjahr 2012 eine Investorenausschreibung durchgeführt. Die Realisierung und Finanzierung erfolgt durch einen Investor / Totalunternehmer. Die Resultate liegen vor und das Verfahren ist abgeschlossen. Der Zuschlag ging an die Stiftung Abendrot aus Basel. Die Teilprojekte «Feuerwehr / Werkhof Eichenspes» und «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» wurden in einem Weiterbearbeitungsprozess optimiert und die Baukosten ermittelt. Die Realisierung und Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde, die Grundstücke bleiben im Eigentum der Gemeinde.

Bestandteil der umfassenden Zentrumsplanung waren auch die Nebenprojekte Strassenprojekt K4, Ersatz Freizeitanlage Eichenspes, gesamtheitliches Energiekonzept und der Verkauf der Werkhalle Rainacher. Für Planungsaufwände seit der Rechtskraft des Richtplans Zentrums Kriens im Jahr 2004 wurden bis heute rund Fr. 4 Mio. (Vorleistungen Fr. 1.65 Mio. und Planungskredit Fr. 2.35 Mio.) investiert.

5.2 Die Projekte im Überblick

5.2.1 Wohnpark Teiggia- / Gemeindehaus-Areal

Kurzfassung

Bröckelnde Mauern, wucherndes Unkraut. Mitten im Krienser Zentrum zeigt sich das Ortsbild von seiner hässlichen Seite. Wertvolle Grundstücke – im Besitze der Gemeinde notabene – werden nicht oder nur schlecht genutzt. Das muss sich ändern, soll Vorstadt-Tristesse in Kriens nicht definitiv Einzug halten. Auf den Zentrumsgrundstücken der Teiggia und des Gemeindehaus-Areals sollen deshalb moderne und zukunftsweisende Wohn- und Geschäftsüberbauungen entstehen. Diese Überbauungen bieten auf dem Gemeindehausareal Wohnraum für Personen im Alter. Auf dem Teiggia-Areal werden bezahlbarer Wohnraum für Familien sowie Geschäfts- und Gewerberäume geschaffen. Die Überbauung im Krienser Zentrum wird Wohnraum für etwa 200 bis 300 Personen bieten.

Die auf dem Gemeindehaus-Areal geplanten betreuten Wohnungen und Pflegegruppen dienen nicht bloss dazu, das Bedürfnis der Seniorinnen und Senioren nach zentrumsnahem Wohnraum zu decken. Dieser Wohnraum dient insbesondere auch der Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht, eine angemessene Anzahl an Wohnungen und Pflegeplätzen für betagte und pflegebedürftige Menschen zur Verfügung zu stellen.

Der Parkplatz auf dem Gemeindehausareal wird in eine Grünfläche verwandelt. Für die Autos wird ein unterirdisches Parking gebaut.

Die Investorensubmission für das Teiggia-Areal ist abgeschlossen. Den Zuschlag hat die Stiftung «Abendrot» zusammen mit dem Verein «Wohnwerk» erhalten, die zusammen eine Genossenschaft bilden. Die Investorensubmission für das Gemeindehaus-Areal ist bei Drucklegung dieses Berichtes noch nicht abgeschlossen.

5.2.1.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Teiggi- und das Gemeindehaus-Areal sind die Teile A8 und A9 des Richtplans Zentrum, der vom Einwohnerrat im Jahr 2004 beschlossen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 189 im Jahr 2005 genehmigt wurde. Im Jahr 2009 wurde der Architekturwettbewerb Teiggi- / Gemeindehaus- / LUPK-Areal durchgeführt.

Am 4. November 2010 stimmte der Einwohnerrat Kriens auf Antrag des Gemeinderates (vergleiche B+A Nr. 154/2010 vom 29. September 2010) dem Bebauungsplan Teiggi- / Gemeindehaus- / LUPK-Areal zu. Mit Entscheid Nr. 256 des Regierungsrates des Kantons Luzern vom 25. Februar 2011 wurde der Sondernutzungsplan rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist die grundeigentümerverbindliche Umsetzung eines Teils des Richtplans Zentrum und regelt die Rahmenbedingungen für die Planung eines modernen, lebendigen Stadtteils mit hoher Wohnqualität.

Der westliche Teil des Bebauungsplanperimeters ist im Eigentum der Luzerner Pensionskasse (LUPK). Die Überbauung ihrer Grundstücke brauchte keine weiteren politischen Prozesse. Im Frühling 2012 startete die LUPK mit der Überbauung Minoletti. Die 67 Wohnungen der LUPK sind ab November 2013 gestaffelt bezugsbereit.

5.2.1.2 Nutzungskonzept

Auf den Zentrumsgrundstücken der Teiggi und des Gemeindehaus-Areals soll ein moderner und zukunftsweisender Wohnpark entstehen mit altersgerechten Wohnformen und entsprechenden Dienstleistungen. Diese Überbauungen bieten auf dem Gemeindehausareal Wohnraum für Personen im Alter (Gemeindehaus-Areal). Auf dem Teiggi-Areal wird bezahlbarer Wohnraum für Familien sowie Geschäfts- und Gewerberäume geschaffen. Die Standorte sind für all die genannten Personengruppen ideal: Mit der Schaffung von Wohnraum für Personen im Alter wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in Kriens immer mehr Seniorinnen und Senioren wohnen, die zentrumsnahen Wohnraum suchen (siehe dazu auch die Ausführungen unter «Umsetzung Versorgungskonzept Gesundheit und Alter Kriens»). Mit der Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen im Teiggi-Areal wird den Ansprüchen von Personen und Familien Rechnung getragen, die städtisches Wohnen und Arbeitsraum in unmittelbarer Nähe ihres Wohnorts suchen.



Konzeptplan



Mitten in diesen Arealen entsteht hinter dem denkmalgeschützten Gemeindehaus, das erhalten bleibt, ein öffentlicher Park. Es wird damit ein sozialer Treffpunkt für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner, aber auch für alle Krienserinnen und Krienser geschaffen. Der Parkplatz wird aufgehoben und unter den Boden verlegt.

Die beiden gemeindeeigenen Areale stehen städtebaulich in einem engen Zusammenhang mit der Überbauung des LUPK-Areals (Minoletti-Park), mit deren Realisierung im Jahr 2012 bereits begonnen wurde. Dort wird insbesondere Wohnraum für Familien geschaffen. Damit wird auf diesen drei Arealen in vorbildlicher Weise Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen geschaffen.

Mit diesen Projekten werden die schlecht genutzten und teilweise gar brach liegenden, in einem desolaten Zustand befindlichen und optisch wenig anmächeligen Areale einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Damit erfährt das Zentrum von Kriens eine enorme Aufwertung.

Die Projekte Wohnpark Teiggi-Areal und Gemeindehausareal haben ein Investitionsvolumen von ca. Fr. 60 Mio. Sie werden durch private Investoren finanziert und erstellt.

A) Umsetzung des Versorgungskonzepts Gesundheit und Alter Kriens

Die Gemeinde Kriens ist verpflichtet, ein angemessenes Wohnangebot für betagte und pflegebedürftige Menschen zur Verfügung zu stellen. Gemäss den statistischen Erhebungen wird sich die Personengruppe der betagten Menschen in den kommenden 20 Jahren verdoppeln. Im «Versorgungskonzept Gesundheit und Alter Kriens» hat der Gemeinderat dargelegt, wie er diese Herausforderung und die gesetzliche Pflicht, für angemessenen Wohnraum im Alter zu sorgen, meistern will. Gemäss diesem Konzept soll mit Dienstleistungen wie Haushalthilfe und Mahlzeitendienst sowie mit Spitex-Pflegeleistungen dafür gesorgt werden, dass betreuungs- und pflegebedürftige Menschen möglichst lange autonom zu Hause leben können. Für betreuungs- und leicht pflegebedürftige Menschen sollen betreute Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Und für mittel- und schwer pflegebedürftige Menschen sollen Pflegeplätze in Heimen erstellt werden.

Die auf dem Gemeindehaus-Areal geplanten betreuten Wohnungen und Pflegewohngruppen dienen also nicht bloss dazu, das Bedürfnis der Seniorinnen und Senioren nach zentrumsnahem Wohnraum zu decken. Dieser Wohnraum dient insbesondere auch der Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht, eine angemessene Anzahl an Wohnraum für betagte und pflegebedürftige Menschen zur Verfügung zu stellen.

Die Lage des Gemeindehaus-Areals ist für diese Personengruppen ideal: Die Wege für die lebensnotwendigen Dienstleistungen (Lebensmittelgeschäfte, Post, Busstation) sind kurz. Sie sind aber nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner kurz: Sie sind auch kurz für die Angehörigen, die bei der Betreuung und Pflege der betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen mithelfen. Und die Wege sind auch für die Spitex kurz: Sie kann ihre Pflegedienstleistungen, ohne grosse und lange Wege vielen pflegebedürftigen Personen zukommen lassen.

Auf dem Gemeindehaus-Areal sollen überdies Räume für Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen werden. Diese Räume können auch für die Gesundheitsversorgung genutzt werden, etwa für die Spitex, für eine Arztpraxis und/oder für die Koordinations- und Anlaufstelle Gesundheit. Sie können aber auch als Café – also als Treffpunkt für soziale Kontakte – genutzt werden.

Der Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Grossfeld-Areal wird unter Ziffer 8.15 beschrieben.

B) Städtebauliche Grundidee

Die drei Areale mit ihren jeweils ganz anderen Ausgangslagen und Aufgaben sollen unabhängig voneinander entwickelt werden können. Die zufällige Gleichzeitigkeit der Planung ermöglicht es aber übergeordnete räumliche Beziehungen herzustellen, die an diesem zentrumsnahen Ort zu markanten Freiräumen führen. So wird der Gemeindehausplatz vom drei- bis sechsgeschossigen Atelierwohngebäude auf dem Teiggiareal und vom grossen, volumetrisch verwandten Wohnhaus auf dem Gemeindehausareal gebildet. Dieses seinerseits spannt zusammen mit dem ebenfalls grossen Wohnhaus auf dem LUPK-Areal einen parkartigen Wohnhof auf, an dem auch die drei bestehenden Gebäude, ergänzt mit dem neuen quadratischen Volumen, Anteil und trotz unterschiedlichster Grösse nicht bedrängt werden.

C) Freiräume

Mit der Volumenverteilung entstehenden drei ganz unterschiedliche Freiräume mit verschiedenen Stimmungen und Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Teiggiareal wird ein räumlich stark gefasster Wohnwerkplatz geschaffen, der auf die möglicherweise unterschiedlich realisierten Nutzungen im Erdgeschoss als Werkplatz vor den Atelierräumen oder Atelierwohnungen, als Ausstellungs-, Veranstaltungsplatz und gleichzeitig als gemeinsamer Aussenraum reagieren kann. Der Gemeindehausplatz wird möglichst weitläufig gestaltet, bleibt offen für verschiedene Veranstaltungen, auch mit öffentlichem Charakter.

D) Wege und Plätze

Die Freiräume auf den drei Arealen sind mit einem feinmaschigen Wegnetz untereinander verbunden, bestehend aus parallel und quer zur Schachenstrasse verlaufenden Strassen, Wegen und Plätzen. Zudem ist es möglich, um alle drei Areale herum zu gehen. Die Minolettistrasse wird nur noch in Ausnahmefällen befahrbar.

E) Etappierung, Parkplätze und Nutzungsflexibilität

Es bestehen keine Abhängigkeiten für eine etappierte Realisierung der drei Areale. Auch innerhalb der Areale ist ein Bauen in Etappen möglich. Die wirtschaftlichen Abhängigkeiten, die Zentrums Lage und die sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden die definitive Anzahl der zu realisierenden Parkplätze beeinflussen. Die geplanten Gebäude in den drei Arealen bilden zusammen übergeordnete räumliche Beziehungen. Die Gebäudevolumen wurden so gewählt, dass für die weitere Planung eine grosse Nutzungsflexibilität besteht. In allen Gebäuden können flexible Wohnungstypologien im Eigentum- oder Mietwohnungsstandard realisiert werden. Auch die Erdgeschossnutzungen im Teiggiareal könnten grösstenteils als sogenannte Wohnateliers genutzt werden.

5.2.1.3 Energiekonzept

Ausgangslage

Im Mai 2011 wurde über das Zentrum Kriens, im Auftrag der Gemeinde Kriens, ein Energiekonzept erstellt, welches detaillierte Informationen zu verschiedenen Energieversorgungsvarianten liefert.

Die Untersuchung des Wärmeangebotes (Energieträger / Nutzungssysteme) ergab für die Areale Gemeindehaus und Teiggi die nachfolgenden Prioritätenlisten:

1. Grundwasser / Grundwasser-Wärmepumpe
2. Erdwärme / Erdsonden-Wärmepumpe
3. Abwasser / Abwasser-Wärmepumpe
4. Brunnenwasser / Wasser / Wasser-Wärmepumpe / Holz / Holzfeuerung
5. Erdgas / Erdgasfeuerung

Die Grundwassernutzung bedarf weiterer geologischer Abklärungen bezüglich, Ergiebigkeit und Chemismus. Im weiteren ist die Erdwärmennutzung auf dem Areal Teiggi im Leistungsangebot beschränkt. Aufgrund der, in den vorhandenen Planungsunterlagen ausgewiesenen Freiflächen, wird die verfügbare Heizleistung auf maximal 90 kW geschätzt. Dieselbe Abschätzung für das Areal Gemeindehaus ergibt eine verfügbare Heizleistung auf maximal 280 kW. Das Leistungsangebot ist somit grösser als die Nachfrage. Die Abwassernutzung bezieht sich auf den Abwasserkanal in der Schachenstrasse, welcher gemäss einer Studie von Emch+Berger 2007 zur Nutzung geeignet ist. Die Nutzung wird in erster Priorität dem Areal Pilatus zu gesprochen. Die Nutzung des Energieträgers Holz ist im Bezug auf die Zentrums Lage kritisch zu hinterfragen. Der Energieträger Erdgas gilt als fossiler, nicht erneuerbarer Energieträger.

Weiter wurde das Thema des Wärmeverbundes über die einzelnen Areale diskutiert. Das Energiekonzept empfiehlt einen Wärmeverbund unter den Arealen LUPK / Gemeindehaus / Teiggi zur Weiterentwicklung.

Die Nutzung des Grundwassers für die Areale LUPK, Gemeindehaus und Teiggi wurden mit Pumpversuchen der Firma Keller+Lorenz vertieft betrachtet (Bericht Keller+Lorenz 17.11.2011). Der Bericht wurde mit der Gemeinde und der LUPK eingehend diskutiert, wobei folgende Schlüsse gezogen wurden:

1. Die Grundwassernutzung auf dem Areal LUPK ist nicht möglich.
2. Die Grundwassernutzung auf dem Areal Gemeindehaus ist möglich. Der vorhandene Entnahmehrungen kann für eine Heizleistung von ca. 120 kW genutzt werden. Die Realisierungschancen für einen Rückgabehrungen sind sehr gross.
3. Die Grundwassernutzung auf dem Areal Teiggi ist nach wie vor sehr unsicher. Es sind weitere Pumpversuche notwendig, wobei die Erfolgchancen als sehr gering bezeichnet werden. Die Realisierung eines Verbundes wurde ebenfalls eingehend diskutiert.

Dabei konnte folgender Konsens gefunden werden. Ein Wärmeverbund macht Sinn, wenn nachfolgende Punkte mehrheitlich zutreffen:

- Es steht lokal ein ortsgebundener, erneuerbarer Energieträger zur Verfügung, dessen Energieangebot für einen Verbund ausreichend ist.
- Die Verknüpfung der einzelnen Bauvorhaben (zeitliche Etappierung, Besitzverhältnisse, politische Abhängigkeiten, usw.) ist einfach.
- Die Verbundlösung ist in der Erstellung und im Betrieb wirtschaftlich vertretbar.

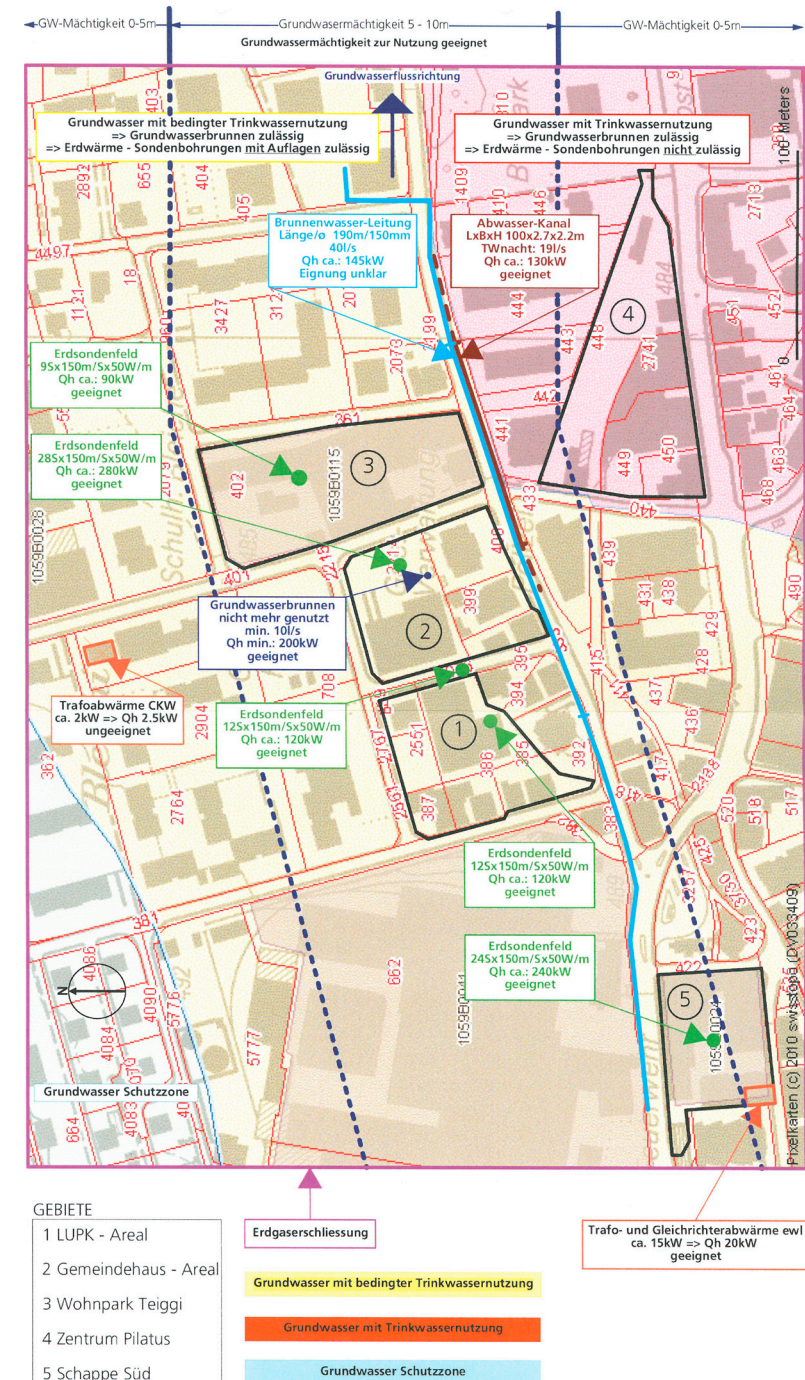
Für das Areal LUPK wurde folgendes Fazit gezogen:

Es ist eine dezentrale Wärmeerzeugung mit der Energiequelle Erdwärme, genutzt durch die Wärmepumpentechnik, zu planen.

Fazit Areal Gemeindehaus

Angesichts der neusten Erkenntnisse wird das Thema Energieträger für das Areal Gemeindehaus wie folgt beurteilt: Im dezentralen Ansatz einer autonomen Wärmeerzeugung auf dem Areal Gemeindehaus (ohne Wärmeverbund), wird die Grundwassernutzung klar favorisiert.

Die Begründung liegt in den Aussagen der Geologen der Firma Keller+Lorenz AG, wonach die Chance der Realisierbarkeit sehr gross ist und der bestehende Brunnen genutzt werden kann. In zweiter Priorität steht die Erdwärmenutzung.



Fazit Areal Teiggi

Angesichts der neusten Erkenntnisse wird das Thema Energieträger für das Areal Teiggi wie folgt beurteilt: Im dezentralen Ansatz einer autonomen Wärmeerzeugung auf dem Areal Teiggi (ohne Wärmeverbund), wird die Grundwassernutzung, gegenüber dem Energiekonzept, in der Priorität zurück gestuft. Die Begründung liegt in den Aussagen der Geologen der Firma Keller+Lorenz AG, wonach die Chance der Realisierbarkeit gering ist.

In den Vordergrund rücken folgende Varianten:

1. Erdwärme: Bivalenter Betrieb mit Spitzenlastenergieträger Erdgas, falls das nutzbare Erdwärmeangebot für einen monovalenten Betrieb zu gering ist.
2. Abwasser: Koordination mit Projektentwicklung Areal Pilatus.

Option Wärmeverbund

Angesichts der neusten Erkenntnisse wird das Thema Wärmeverbund für die Areale Gemeindehaus und Teiggi wie folgt beurteilt:

Der zentrale Ansatz des Wärmeverbundes macht grundsätzlich dann Sinn, wenn das Grundwasser beiden Arealen als Grundlastenergieträger dienen soll. Dabei wäre auf dem Areal Gemeindehaus eine zentrale Wärmepumpenanlage zu erstellen, wobei als Quellen Grundwasser und Erdwärme genutzt werden müssten. Die Wärmeverteilung würde in einem Niedertemperaturverbund erfolgen. Der Temperaturhub für die Warmwassererzeugung könnte dezentral erfolgen.

In der weiteren Projektentwicklung stehen somit folgende Fragen zur Klärung:

1. Soll der Energieträger Grundwasser beiden Arealen als Grundlastenergieträger dienen?
2. Kann auf dem Areal Gemeindehaus, unter Berücksichtigung der baulich autonomen Arealentwicklung, rechtzeitig eine Heizzentrale für den Wärmeverbund erstellt werden?
3. Ist eine zentrale Wärmepumpenanlage auf dem Areal Gemeindehaus, in einem Wärmeverbund mit dem Areal Teiggi wirtschaftlich vertretbar?

Wenn die Fragen mit Ja beantwortet werden können, steht die zentrale Lösung im Vordergrund. Wenn nicht, ist für beide Areale Gemeindehaus und Teiggi die dezentrale Lösung zielführend.

Den Zuschlag erhielt schliesslich die Stiftung Abendrot mit Sitz in Basel. Die Gemeinde Kriens wird ihr das 6'424 m² grosse Teiggi-Areal zum Preis von 12.3 Mio. Franken verkaufen. Auf dem Areal soll eine moderne und zukunftsweisende Überbauung für Wohnen, Gewerbe und Ateliers entstehen. Zwei Gebäudeteile der ehemaligen Teigwarenfabrik bleiben erhalten und werden in den Wohnpark integriert.

Die Stiftung Abendrot mit Sitz in Basel verfolgt gemäss ihren Satzungen «eine Anlagepolitik auf der Basis von Gesundheit, Umwelt und Gerechtigkeit und stellt damit bei jeder Anlage nicht nur Bonität und Rentabilität, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Kriterien in den Vordergrund». Ihre Immobilien sollen zusätzlich schadstoffarm und umweltbewusst gebaut beziehungsweise bewirtschaftet werden. Der Verein Wohnwerk Luzern hat angekündigt, dass er eine Genossenschaft gründen und sich in Zusammenarbeit mit der Stiftung Abendrot an der Bebauung des Teiggi-Areals beteiligen will.

5.2.1.4 Historische Voruntersuchungen Teiggi-Areal

Die Parzelle 402 (GB Kriens) ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Nr. 1059B0115 verzeichnet. Die Arealgeschichte geht bis ca. 1855 zurück, und die Bezeichnung «Teiggi» ist auf die früher hier ansässige Teigwarenfabrik zurückzuführen. Die Altlasten-Verdachtsmatrix zeigt auf, dass mehrere Teilbereiche bedingt relevante bis relevante Gefährdungspotenziale aufweisen. Dies bedeutet, dass an den betreffenden Stellen auf Grund der vorangehenden Nutzungen Risiken einer Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

5.2.1.5 Investorens submission Teiggi-Areal

2009 veranstaltete die Gemeinde Kriens gemeinsam mit der Luzerner Pensionskasse (LUPK) einen Projektwettbewerb über die Areale Teiggi, Gemeindehaus und LUPK. Das mit dem ersten Rang ausgezeichnete Projekt der Luzerner Architekten Lengacher & Emmenegger Partner AG wurde im Anschluss zusammen mit dem Projektverfasser überarbeitet und zu einem gemeinsamen Bebauungsplan überführt, welcher im März 2011 durch den Einwohnerrat verabschiedet wurde. Im Gegensatz



Planungsperimeter und Baurechtsparzelle Gemeindeforum-Areal

zur Luzerner Pensionskasse, die ihr Areal selber überbaut und Mietwohnungen erstellt, beabsichtigt die Gemeinde Kriens ihre Areale zu veräussern. Zur Veräusserung des Areals Teiggi wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Ziel war die Umsetzung des Wettbewerbsprojektes im Sinne einer qualitätsvollen Bebauung und die Realisation eines für die Gemeinde optimierten Landpreises.

Eingeladen zum Wettbewerb waren Investoren und Investorinnen, welche/r gewillt und in der Lage sind, das Wettbewerbsprojekt gemäss den Anforderungen auf dem Areal umzusetzen, ein marktkonformes Kaufangebot einzureichen, und sich verpflichtet, die Bebauung innerhalb des vereinbarten Zeitraumes zu realisieren. Der/die Investor/in tritt dabei als Bauträgerin auf.

5.2.1.6 Investorensubmission Gemeindeforum-Areal

Im März 2012 wurde auch die Investorenausschreibung des Gemeindeforum-Areals gestartet. Im Einladungsverfahren wird ein halb-öffentlicher Investor gesucht (Baugenossenschaft, Stiftung, Pensionskasse), der in der Lage ist, das Projekt gemäss den Anforderungen auf dem Areal im Minergiestandard umzusetzen, einen marktkonformen Baurechtzins einzureichen und sich verpflichtet, die Bebauung innerhalb des vereinbarten Zeitraumes zu realisieren. Der Anbieter tritt dabei als Bauträgerin auf.

Drei Anbieter (zwei Pensionskassen und eine Baugenossenschaft) haben sich am Verfahren beteiligt. Das Verfahren muss weitergeführt werden, eine Vergabe liegt bei Redaktionsschluss des vorliegenden Planungsberichts nicht vor.

Bei der Analyse hat sich gezeigt, dass die Anzahl geforderten Autoabstellplätze inkl. öffentl. Parkhaus einen sehr hohen Kostenanteil verursacht da es drei Untergeschosse braucht und diese in das Grundwasser zu liegen kommen. Eine Neubeurteilung hat gezeigt, dass sämtliche Parkplätze (für Wohnungen, Dienstleistungen und öffentliches Parkhaus) von ursprünglich ca. 136 geplanten auf max. 75 PP reduziert werden können. Davon sind dann noch ca. 30 öffentliche Parkplätze. Somit wäre nur noch ein Untergeschoss inkl. Parking notwendig und teure Grundwasserabsenkungsmassnahmen können eingespart werden. Zusätzlich sind ca. 10–15 Aussenparkplätze geplant (Besucher, Entsorgungsstelle). Eine abschliessende Beurteilung kann aber erst zum Zeitpunkt des Bauprojektes vorgenommen werden.

Die Finanzierung des öffentlichen Parks (Umgestaltung jetziger Parkplatz Gemeindehaus) und die öffentliche Parkgarage ist vollumfänglich Bestandteil des Leistungsumfanges des Angebotes. Die Parkgarage betreibt der Ersteller und der Park bleibt bei der Gemeinde. (siehe Planunterlagen im Anhang)

5.2.1.7 Raumprogramm der Altermia (Lebensräume für älter werdende Menschen):

Im Rahmen einer Gesamtstudie unter der Leitung des Architekturbüros Lengacher & Emmenegger aus Luzern galt es sämtliche Konditionen für die Ausschreibung der Investorensubmission zu erarbeiten. Ein Teilbereich dieser Gesamtstudie beinhaltete die konkrete Definition der zukünftigen Nutzung derjenigen 80 Prozent des Gemeindehausareals, welche für Wohnzwecke im Alter reserviert sind. Die Grundlage für diese Auseinandersetzung bildete die Nutzungsoption A der Nutzungsstudie vom 10.11.2011.

A) Raumprogramm Pflegewohngruppen

Der Wohnungsgrundriss einer Pflegewohngruppe mit gemeinsamen Sanitärräumen entspricht einem Wohn-Typ, welcher der «Normalität» einer herkömmlichen Wohnung möglichst entspricht. Dabei gilt es folgendes zu beachten:

- Wohnen vor Pflege und Betreuung (d.h. es entsteht eine Wohnung, welche sich eignet zum Pflegen und Betreuen, nicht eine Pflegeabteilung in welcher nebenbei auch gewohnt wird);
- hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen (gemäss der Norm SIA 500 und den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» von Felix Bohn);
- Wohngruppen sind miteinander verbunden (Türe) und teilen sich gewisse Nebenräume

Das Raumprogramm sieht für das Gemeindehaus-Areal 34 Wohnungen und 16 Pflegeplätze vor.

B) Raumprogramm Dienstleistungsangebot

Das gesamte Dienstleistungsangebot wird im EG angeboten. Von einem gemeinsamen Empfangsbereich mit gemeinschaftlich genutzten Räumen aus werden alle anderen DL-Angebote erschlossen. Personal-, Ruhe- und Aufenthaltsräume sind auch in einem Obergeschoss denkbar, jedoch sind sie trotzdem direkt vom Empfangsbereich aus erreichbar zu platzieren (via Treppenhaus/Lift).

C) Raumprogramm Betreutes Wohnen: Wohnungen

Die Wohnungen (inkl. Hauszugänge und -eingänge, Treppenhäuser und Wohnungszugänge und Nebenräume) sind gemäss der Norm SIA 500 und den Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» von Felix Bohn hindernisfrei und altersgerecht zu erstellen. Die Wohnungen für Betreutes Wohnen sind zu je 50% in 2.5-Zi-Wohnungen respektive in 3.5-Zi-Wohnungen einzuteilen.

D) Raumprogramm Betreutes Wohnen: Gemeinschaftsbereiche

Die privaten Gemeinschaftsbereiche, welche nur für die Bewohner des Betreuten Wohnens nutzbar sind, sind so zu platzieren, dass sie von allen Wohnungen des Betreuten Wohnens aus möglichst direkt und gebäudeintern erreicht werden können. Möglicherweise können diese privaten Gemeinschaftsbereiche in Kombination mit der Dachterrasse angelegt werden.

Das Restaurant ist in Kombination mit dem Gemeinschaftsraum zu planen (inkl. IV-WC). Diese Raumeinheit findet vermutlich Platz im Kopf des Gebäudes. Im EG ist dieser vom Rest des EG's durch einen Durchgang getrennt (Vorgabe Bebauungsplan). Die übrigen WC-Anlagen können im UG platziert werden und so allenfalls mit den WC-Anlagen des Empfangsbereichs des Dienstleistungsangebots kombiniert werden. Die übrigen öffentlich nutzbaren Gemeinschaftsbereiche (zwei Büros) können auch auf der anderen Seite des Durchgangs beim Empfangsbereich des Dienstleistungsangebotes platziert werden. Hier ist es aber sinnvoll, die Büros nicht nur vom Empfangsbereich her zu erschliessen sondern auch direkt von aussen.

E) Vorschlag Raumprogramm für zusätzliche Wohnflächen

Diese Räumlichkeiten sind nicht direkter Bestandteil des Raumprogramms. Sie stellen ein Angebot für den Investor dar, wie er die 20% der freien Nutzungsfläche nutzungsweiternd besetzen könnte.

5.2.2 Feuerwehr / Werkhof Eichenspes

Kurzfassung

Feuerwehr und Werkhof sind seit Jahrzehnten in einem Provisorium auf dem Areal Schappe Süd untergebracht. Sie brauchen einen neuen Standort. Nach einem eingehenden Evaluationsverfahren stellte sich der Standort Eichenspes als ideal heraus. In Anlehnung an die bestehende Lädenhütte soll das neue Feuerwehr- und Werkhofgebäude dort als Werkhalle gebaut werden. Die Realisierung und die Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde sowie die Spezialfinanzierung Feuerwehr. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde. Im Zusammenhang mit dem Neubau werden verschiedene Möglichkeiten für einen effizienten Energieeinsatz sowie von erneuerbaren Energien geprüft (ein Energielabel wird angestrebt).

Das ursprüngliche Projekt ist in der Zwischenzeit überarbeitet worden. Damit einher gingen eine Reihe von Kosteneinsparungen in der Grössenordnung von rund 630'000 Franken. Die gesamten Investitionskosten für die Gemeinde betragen 16'750'000 Franken (Kostenstand: Oktober 2012). Dem Bau der Werkhalle muss die Freizeitanlage Eichenspes weichen. Sie soll durch die beiden neuen Freizeitanlagen Feldmühleschulhaus und Langmatt ersetzt werden. Eine Projektstudie rechnet mit Investitionskosten von 1.05 Mio. Franken.

5.2.2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Standortevaluation Feuerwehr/Werkhof wurde erst 2009 durchgeführt und ist deshalb nicht Bestandteil des Richtplan Zentrums. Das gemeindeeigene Grundstück wurde in der Teilrevision 2009 von der Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke mit den Nutzungsbedingungen Werkdienst/Feuerwehr umgezont. Zusätzlich wurde für die Grünzone Langmatt als zulässige Nutzung «Sportplatz» ergänzt, damit dort Ersatzflächen mit der Nutzung Sport und Freizeit für das Areal Eichenspes geschaffen werden können. Wegen Beschwerden gegen den damals neu eingeführten Hochhausartikel ist die Umzonung erst seit August 2010 rechtskräftig. Ende 2009/Anfang 2010 wurde der Studienauftrag für das Teilprojekt Feuerwehr/Werkhof Eichenspes durchgeführt.

Das Gebäude Feuerwehr/Werkhof Eichenspes benötigt keinen Sondernutzungsplan, ein Baubewilligungsverfahren ist ausreichend.

5.2.2.2 Projektstand und Nutzungskonzept

Feuerwehr und Werkhof sind seit Jahrzehnten in einem Provisorium auf dem Areal Schappe Süd untergebracht. Sie brauchen einen neuen Standort. Nach einem eingehenden Evaluationsverfahren stellte sich der Standort Eichenspes als ideal heraus. In Anlehnung an die bestehende Lädenhütte soll das neue Feuerwehr- und Werkhofgebäude dort als Werkhalle gebaut werden. Die Realisierung und die Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde. Der Teil Feuerwehr wird über die Spezialfinanzierung Feuerwehr finanziert. Dazu besteht eine Rückstellung von Fr. 7.2 Mio. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde. Mit der Weiterentwicklung des Projekts hat sich gezeigt, dass der Standort Eichenspes der richtige Standortentscheid war und ein gutes Kosten-/Nutzenverhältnis aufweist.

Am 13. April 2011 wurde die Planungs-Phase 1 (Bauprojekt und Kostenvoranschlag) gestartet. Für diese Weiterplanung wurde ein Projektausschuss zusammengestellt und dieser begleitete alle weiteren Planungsabläufe. Folgende Planungsschritte wurden in dieser Planungs-Phase bearbeitet:

Vorprojekt

Mit der weiteren Detailbearbeitung wurde das Projekt weiterentwickelt und das vorgegebene Raumprogramm umgesetzt. Die Fachplaner erarbeiteten das Vorprojekt und ermittelten die Kosten. Ebenso erfolgte die Grundmaterialisierung der Gebäudehülle. Das Energiekonzept und die dazugehörigen Fragestellungen zu den notwendigen Anforderungen wurden behandelt.

Massgebliche Projektbearbeitungsthemen in der Detailbearbeitung waren:

- Das Aussenraumkonzept wurde weiter entwickelt und präzisiert.
- Die Tankanlage wurde thematisiert. Es wird entschieden, dass die Tankstelle auf dem Areal in der Planung berücksichtigt werden soll.
- Der Waschplatz wird thematisiert. Es wird entscheiden, dass ein Innenwaschplatz geplant werden soll. Die Synergienutzung zwischen Feuerwehr und Werkhof spricht für eine eigene Anlage.
- Es wird beschlossen, dass die Räumlichkeiten der Wasserversorgung bis auf weiteres integriert bleiben. Auf spezifische Installationen wird vorerst verzichtet. Dies muss später abschliessend geklärt werden.

- Der Energiestandard wird thematisiert und im Zusammenhang mit den Projekt-Optimierungsmassnahmen untersucht.
- Allfällige Lärmschutzmassnahmen im Planungsbereich Vorplatz Feuerwehr wurden bearbeitet und untersucht. Angestrebt wird ein Erleichterungsverfahren ohne zusätzliche bauliche Massnahmen. Möglichkeiten bieten betriebliche Optimierungen sowie gesetzliche Erleichterungen (Häufigkeit und Dauer der Immission, Übungsabläufe etc.). Vorbesprechungen mit dem uwe haben stattgefunden und eine Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden.
- Das Strassenprojekt K4 wurde im Planungsprozess berücksichtigt und es fanden Projektsitzungen mit der Dienststelle vif statt. Die Schnittstellen müssen zum gegebenen Zeitpunkt noch im Detail geklärt werden.
- Das Grundwasser-Pumpwerk wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Die zwei ergänzenden Pumpwerke werden weiterhin betrieben. In Zusammenhang mit der Regulierung des Grundwasserspiegels wurde eine künstliche Absenkung und Einleitung in ein Gewässer beantragt. Eine Einleitung wurde bewilligt.
- Die Überprüfung eines gemeinsamen Energiekonzeptes mit der Schulanlage Feldmühle hat ergeben, dass der Leistungsbedarf des Grundwassers nicht ausreicht. Es wurde entschieden, die beiden Projekte autonom weiter zu planen. Geplant ist eine Grundwasser-Wärmepumpenanlage.

Projektoptimierung

Die ermittelten Baukosten von rund Fr. 17.5 Mio. (Kostenvoranschlag vom 8. Juli 2011) wurden als zu hoch beurteilt. Mit dieser Erkenntnis wurde die Projektoptimierungsphase eingeleitet. Im Februar 2012 wurde die ak Bautreuhand GmbH beauftragt, das Vorprojekt auf mögliche Einsparungen zu überprüfen und eine Kostenplausibilisierung vorzunehmen. Das Projekt wurde kritisch hinterfragt und auf mögliche Einsparmöglichkeiten überprüft.

Folgende Projektthemen wurden untersucht (gemäss Projektoptimierungsliste Architekt):

- Auslagerung der Werkstatt (Outsourcing)
- Keine eigene Tankstelle (Migrol Tankstelle nebenan)
- Senken der Auslegungstemperatur in der Fahrzeughalle Feuerwehr und in der Werkhofhalle von 16° C auf 10° C (Referenz Auto AG Rothenburg)
- Konzentration der beheizten Räume auf 2 Geschosse im Mitteltrakt
- Reduktion der Treppenhäuser
- Zusammenlegen von Nassräumen und WC-Anlagen
- Zusammenlegen der Arbeitsplätze
- Zusammenlegen der Aufenthaltsräume
- Änderung der Tragstruktur Hallen, Reduktion Gebäudehöhe
- Technische Vereinfachungen von Auflagen
- Kein Minergielabel
- Weglassen der Komfortlüftung in Aufenthaltsbereichen und Büros
- Verzicht auf die Einstellhalle (nur noch Aussenparkplätze)
- Optimierung in der Umgebungsgestaltung (Retention)
- Schwarzbelag statt Betonplatten im Aussenbereich
- Reduktion von Ausbaustandards
- Reduktion des Gebäudevolumen (Reduktion um eine Achse)

In einem intensiven Auswertungsprozess hat sich der Projektausschuss mit diesen Einsparungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. In dieser Zeit hat sich auch die Möglichkeit ergeben, das neue Zentrum der Auto AG in Rothenburg zu besichtigen. Ähnlich gelagerte Themen konnten 1:1 verglichen und gegenübergestellt werden. Aus allen diesen Erkenntnissen und Analysen wurden verschiedene Einsparungsmöglichkeiten aufgezeigt und beurteilt. Am 13. März 2013 behandelte der Gemeinderat



diverse Projektoptimierungsvorschläge welche dann in die Planung eingeflossen sind. Die Erkenntnis war, dass das festgelegte Raumprogramm belassen werden soll. Es wäre falsch, nur aus Spargründen sinnvolle und zukunfts wirkende Bauelemente wegzulassen, was sich in ein paar Jahren dann vielleicht als Fehlentscheid herausstellen könnte, wenn es in ein paar Jahren erneut zu Raumknappheit führen würde. Folgende Einsparungen wurden vorgenommen:

- Fr. 30'000.00 Technische Vereinfachungen
- Fr. 335'000.00 Optimierung des Energiestandards (z. B. nicht zwingend ein Label, auch ein anderer Energieausweis denkbar)
- Fr. 92'000.00 Schwarzbeläge im Aussenbereich statt Hartbeton
- Fr. 180'000.00 Reduktion Planungskosten / Honorar
- Fr. 113'000.00 Weitere Projektoptimierungsmassnahmen Ausbau und Umgebung (noch nicht abschliessend bearbeitet)

Total sind das mögliche Einsparungen von ca. Fr. 637'000.00.

5.2.2.3 Energiekonzept

Das übergeordnete Energiekonzept war Grundlage für die weitere Detailplanung. Die Grundwassernutzung hat höchste Priorität für die Wärmeversorgung, da auch in Zukunft die Regulierung des Grundwasserspiegels auf dem Areal durch Abpumpen von Grundwasser notwendig sein wird. Die weiteren Varianten der Energieversorgung (Holzschnitzelheizung, Wärmeverbund mit der Schulanlage Feldmühle und allenfalls mit den naheliegenden MFH) wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung geprüft. Aufgrund des ermittelten Energiebedarfes und Kostengegenüberstellung kam letztendlich nur die Grundwassernutzung in Frage. Die Energiekapazität für die angedachte Anbindung der Schulanlage Feldmühle reicht nicht aus. Der Entscheid, das geplante Neubauprojekt und die Schulanlage Feldmühle getrennt zu planen, stellte sich als die wirtschaftlich beste Lösung heraus.

Mit der Auseinandersetzung zum Thema Minergie-Standard wurden die Fachplaner beauftrag, sinnvolle Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Verschiedene Szenarien (siehe Erläuterungen zu den Energiestandards) wurden untersucht und im Zusammenhang mit der Bauteil- und Haustechnikerarbeit beurteilt.

Fazit

Das Gebäude kann im Bereich der Werkhalle und Fahrzeughalle Feuerwehr technisch optimiert werden, so dass dieser Gebäudeteil nicht als beheizter Gebäudeteil vollumfänglich in den Betrachtungsperimeter einbezogen werden. Der mittlere Infrastrukturtteil wird nach Minerghostandard ausgeführt. Mit diesen Optimierungsmassnahmen könnten rund Fr. 335'000.00 eingespart werden, was aber die Konsequenz hätte, dass das Gebäude nicht zertifizierbar wäre. Eine Teilzertifizierung (nur Bürotrakt aber ohne Minergieanforderungen der Werk- und Fahrzeughallen) ist nicht möglich.

Empfehlung Architekt

Sinnvolle Differenzierungen der unterschiedlichen Nutzungsansprüche über das ganze Gebäude ist für einen optimal funktionierenden Betrieb notwendig. Der Neubau wird im Minerghostandard geplant und ausgeführt.

Die detaillierten Energieberechnungen (Energienachweis) können erst zum Zeitpunkt des definitiven Bauprojektes erarbeitet werden. Ein entsprechendes Energielabel wird angestrebt. Welches Label in Frage kommt, ist aber noch nicht entschieden..

Erläuterungen zu den Energiestandards:

A) SIA-Effizienzpfad Energie

Der SIA-Effizienzpfad Energie berücksichtigt nebst dem Energieverbrauch für den Betrieb (Raumwärme, Lüftung, Warmwasser etc.) auch die notwendige Energie für die Erstellung des Gebäudes sowie die gebäudestandortabhängige Mobilität. Es existiert kein Label für Gebäude die gemäss dem SIA-Effizienzpfad geplant und gebaut wurden. Anforderungswerte sind nur für Wohn- und Bürogebäude sowie für Schulhäuser definiert. Für die vorliegende Nutzung ist eine Beurteilung nach dem SIA-Effizienzpfad zurzeit nicht möglich.

B) Minergie-A

Minergie-A nimmt vorweg was in Zukunft zum Stand werden soll. Der Energiebedarf von Neubauten soll fast bei Null sein («nearly zero-energy Buildings»). Minergie-A stellt moderate Anforderungen an die Wärmedämmung (analog Minergie) und setzt auf eine Optimierung der Gebäudetechnik sowie insbesondere auf den grossflächigen Einsatz von Fotovoltaik in Kombination mit Wärmepumpen. Anforderungswerte sind bisher nur für Wohn- und Bürogebäude definiert. Für das vorliegende Gebäude ist daher eine Zertifizierung trotz günstiger Ausgangslage nicht möglich.

C) Minergie

Der Minergie-Basisstandard kann mit den geplanten Massnahmen erreicht werden. Neben einem guten Wärmeschutz der Gebäudehülle ist eine mechanische Lüftung in den Büroräumen erforderlich. In den Fahrzeughallen ist dagegen keine mechanische Lüftung vorgeschrieben. Dank der günstigen Ausgangslage kann der Minergie-Standard mit verhältnismässigem Zusatzaufwand erreicht werden.

Eine Teiltzertifizierung im Minergie-Standard nur für die Büroräume ist nicht möglich, da Minergie nur ganze Gebäude zertifiziert, wobei sämtliche beheizten Räume zu berücksichtigen sind.

D) Geplante Photovoltaikanlage

Es ist vorgesehen, eine Photovoltaikanlage in die Dachkonstruktion zu integrieren. Diese Anlage würde fremdfinanziert und ist nicht Bestandteil der Investitionskosten.

Im Zusammenhang mit der Dachplanung wird die Integration einer Photovoltaikanlage geprüft. Das Vorprojekt zeigt auf, welche technischen und wirtschaftlichen Vorteile durch die Doppelfunktion der integrierten Module wie auch den planerischen Einbezug der Photovoltaikanlage in der Projektphase der Dachgestaltung resultieren. Die verschiedenen Dachflächen der Wirtschaftseinheit sind nach Osten und Westen ausgerichtet. Ihre architektonische Anordnung ist für eine Photovoltaikanlage sichtlich zu prüfen. Das Vorprojekt dient der Gemeinde als Entscheidungsgrundlage und kann für die Evaluation von potentiellen Investoren behilflich sein.

Die Eigenschaft der integrierten Photovoltaikanlage in der vorliegende Anwendung basiert auf deren Doppelfunktion: Einerseits dienen die integrierten Module als Generatorfeld der PVA und andererseits bilden die Module eine wasserdichte Dachhaut. Somit können die Solarmodule die Funktion des projektierten Trapezbleches übernehmen und dementsprechend deren Installationen adäquat substituieren. In diesem Zusammenhang kann die vorgesehene Konterlattung und Lattung des Trapezbleches als Montagelattung der Module ausgelegt werden. Ferner kommt hinzu, dass durch die geplante wasserdichte Unterdachfolie die Voraussetzungen für eine integrierte Photovoltaikanlage mit einer Dachneigung unter 25° C gegeben sind.

Gemäss der Kick Off Sitzung vom 14. Februar 2013 mit dem Architekten und der Bauherrschaft sind die Entscheidungskriterien zur Realisierung einer Photovoltaikanlage rein wirtschaftlich. Durch diese Ausgangslage werden folgende Aspekte diskutiert und kalkuliert:

- Kostenteiler der Anlage für Bauherrschaft und Investor
- Wie können die Dächer für einen Contractor gewinnbringend ausgeschrieben werden
- Kann ein Teil der Dächer für den Eigenbedarf genutzt werden

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen basieren auf den kalkulierten Marktpreisen der Anlage. Es wird angenommen, dass die Anlage im Jahre 2015 realisiert ist und die Energie an das örtliche EVU (ewl) mit einem Rücklieferarif von 0.20 SFr./kWh (bis zur Zusage der KEV) eingespeist wird. Diese wird auf Grundlage der vielen KEV Anmeldeungen auf das Jahr 2019 prognostiziert. Nach dem Eintreffen der Zusage, wird der Strom zum KEV-Vergütungssatz an die swissgrid verkauft.

Bemerkung: Nach Absprache mit den Energieversorgungsunternehmen (EVU) ewl und CKW, ist die Zuständigkeit der Parzelle noch nicht definiert. Aus opportunistischer Motivation wurde mit dem Rücklieferarif von 0.20 Fr./kWh der ewl gerechnet. Der Tarif der CKW ist 0.15 Fr./kWh.

Durch die verschiedenen Ausrichtungen der Dächer des neuen FW/Werkhofgebäudes wird ein gemittelter Spezifischer Ertrag von rund 800 bis 840 kWh/kWp/Jahr angewendet. Die Leistung der Anlage (in kWp) multipliziert mit dem spezifischen Ertrag (in kWh/kWp) ergibt den Energieertrag der Anlage in kWh/Jahr.



Mit einem prognostizierten Nettogegenwert von maximal 520'000 Fr. lohnt es sich, das ganze Dach für eine integrierte Photovoltaikanlage zu nutzen. Durch die Doppelfunktion der integrierten Anlage und den Einbezug der Photovoltaikanlage in der Projektphase der Dachgestaltung können Synergien genutzt werden und es können technische und wirtschaftliche Optimierungen vorgenommen werden. Das Generatorfeld der Photovoltaikanlage ersetzt das Trapezblech wie auch dessen Installations- und Materialaufwand von rund 277'000 Fr. Diese Kosten können eingespart werden, wenn ein Contractor oder die Gemeinde selbst die Anlage realisiert. Mit einem spezifischen Investitionsaufwand von 1'909 Fr./kWp empfiehlt es sich, das Dach für ein Kraftwerk zu nutzen.

Total Investitionskosten Fr. 1'088'759.00

Fazit

Die Variante der Indachanlage exkl. des Trapezbleches ist technisch und wirtschaftlich die attraktivste. Durch die Gesamtbelegung des Daches kann ein kWp unter 2'000 Fr. Entstehungskosten realisiert und eine kWh Strom kann zwischen 17 bis 19 Rp. produziert werden. In diesem Zusammenhang gilt zu prüfen, ob ein Teil der Photovoltaikanlage für den Eigenbedarf des Feuerwehrlokals und Werkhofs genutzt werden soll. Das Dach eignet sich auch für die Submission einer Contractor-Nutzung. Die Ausschreibung dazu ist mit dem Architekten zu koordinieren und möglichst zeitnahe vorzunehmen. Ferner empfiehlt es sich, das Projekt auch mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu prüfen und diskutieren.

Es wird empfohlen, den Eigenbedarf der Anlage zu prüfen wie auch das Dach für einen Contractor auszuschreiben.

5.2.2.4 Investitionskosten

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 520'000.00
2	Rohbau Gebäude bis OK Bodenplatte	Fr. 840'000.00
4	Aussenwände	Fr. 1'440'000.00
3	Dächer	Fr. 2'080'000.00
4	Übriger Rohbau	Fr. 1'570'000.00
5	Haustechnik	Fr. 1'930'000.00
6	Ausbau	Fr. 1'200'000.00
	Bauwerkskosten	Fr. 9'580'000.00
7	Bauliche Betriebseinrichtung	Fr. 500'000.00
8	Ausstattung/Ausrüstung	Fr. 620'000.00
9	Umgebung	Fr. 1'100'000.00
10	Baunebenkosten	Fr. 840'000.00
11	Honorare	Fr. 2'430'000.00
12	Reserve/Unvorhergesehenes	Fr. 450'000.00
13	Mehrwertsteuer	Fr. 1'230'000.00
	Total Investitionskosten inkl. MwSt.	Fr. 16'750'000.00

Preisstand Oktober 2012

Investitionskosten inkl. Berücksichtigung der Einsparungsmöglichkeiten.

Geschossflächen	5'532 m ²
Gebäudevolumen	31'640 m ³
Bearbeitetes Grundstück	5'185 m ²

In der Spezialfinanzierung Feuerwehr ist der Betrag von Fr. 7.2 Mio zurückgestellt.

5.2.2.5 Freizeitanlage Langmatt und Spielwiese Schulanlage Feldmühle

Auf der Grundlage des Bericht und Antrages Planungskredit Nr. 159/210 soll der Ersatz der Freizeitanlage Eichenspes durch die beiden neuen Freizeitanlagen Aussenanlage Feldmühleschulhaus und Langmatt sichergestellt werden. Das weiterbearbeitete Konzept zeigt auf, in welche Richtung eine Umsetzung gehen könnte. Eine detaillierte Planung erfolgt dann nach Genehmigung des Baukredites.

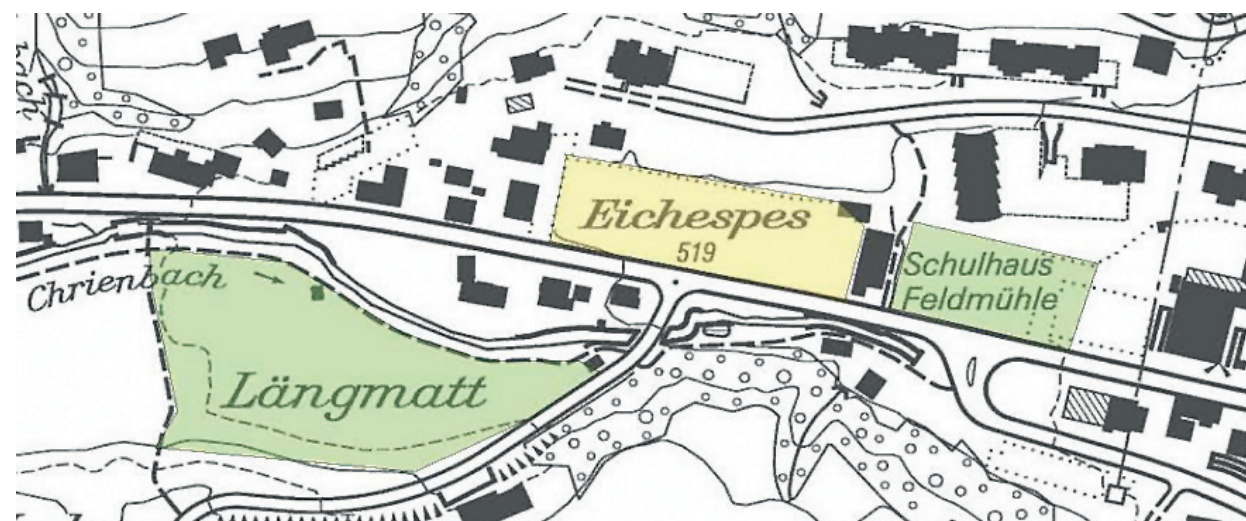
Konzeptbeschreibung Aussensportanlage Feldmühle

Auf der heute bestehenden feuchten Wiese ist eine Laufbahn, kombiniert mit Weitsprung, sowie ein kleines Rasenspielfeld als Schulsportanlage geplant. Die bestehenden Bäume sollen möglichst erhalten bleiben. Die Laufbahn mit zwei Bahnen für 60m-Läufe und das Naturrasenfeld mit 56 x 26 m Fläche haben minimale Ausmasse, die mit vertretbaren Geländeanpassungen realisierbar sind.

Auf der Schnelllaufbahn ist ein Kunststoffbelag vorgesehen und das Rasenspielfeld bekommt einen erdnahen Aufbau mit Nutzung für Schulsport.

Der Aussenplatz der bestehenden Wohnliegenschaft soll durch eine Gehölzhecke und ein Zaun Höhe 1.1 m leicht abgetrennt werden. In der Hauptspielrichtung des Feldes sind Ballfänger von 4 m Höhe vorgesehen, entlang der Obernauerstrasse hinter den bestehenden Hainbuchen ein neuer Zaun von 2 m Höhe, wie schon heute bestehend.

Unter den grossen Bäumen wäre für den Schul- und Pausenbetrieb eine Sitz-Arena geplant. Die Anlage ist über eine Treppe vom Allwetterplatz Schule Feldmühle erschlossen.



Langmatt

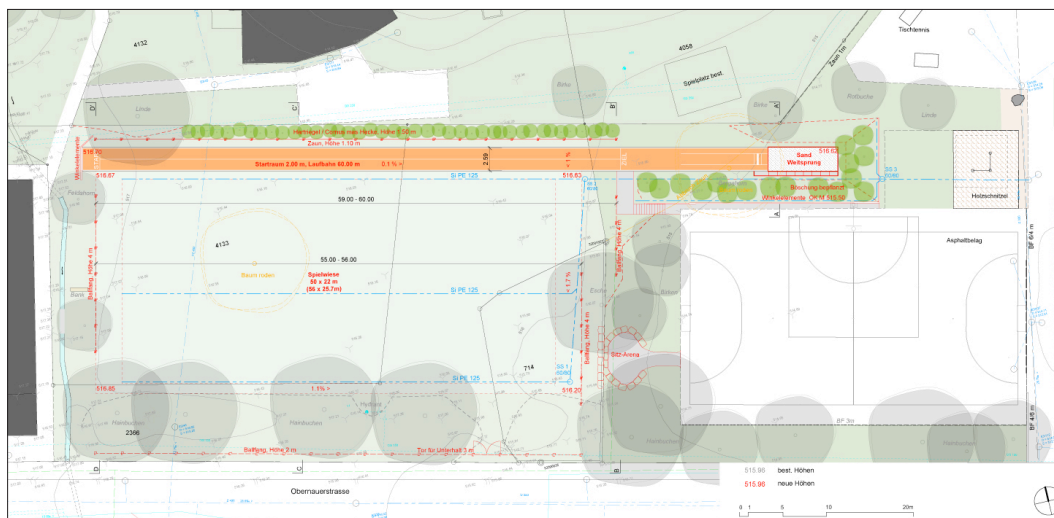
Die heutige Grünzone Langmatt wird in eine Sport und Freizeitzone umgezont. Als Vorschlag angedacht ist, dass ein Allwetterplatz, zwei kleine Rasenspielfelder, ein Familien- und Picknickplatz und Abstellflächen für Velo und Fahrzeuge entstehen sollen. Der Fuss- und Radverkehr wird durch einen Fussweg entflechtet. Der Raum soll möglichst seine «Länge» spürbar erhalten.

Die Rasenspielfelder haben einen erdnahen Aufbau für Nutzung als Schulsport und Freizeitanlage. Im weiteren könnten ein Wasseranschluss, eine Feuerstelle und Sitzgelegenheiten die Attraktivität an diesem Ort steigern.

Investitionskosten

Die Kosten sind nach SIA mit einer Genauigkeit von +/- 10% berechnet.
Kostenstand: 1. Oktober 2012

Baukosten Feldmühle	Fr. 301'000.00
Baukosten Langmatt	Fr. 639'000.00
Planungskosten	Fr. 100'000.00
Rundung Reserve	Fr. 10'000.00
Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)	Fr. 1'050'000.00



Plan Spielwiese Schulhaus Feldmühle



Plan Freizeitanlage Langmatt

5.2.3 Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd

Kurzfassung

Eines der Kernstücke des Projektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist das Teilprojekt «Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd». Auf diesem Grundstück kann Realersatz geschaffen werden für eine Reihe von Räumlichkeiten, die durch die Zentrumsüberbauung wegfallen. Es sind dies vor allem das Scala sowie der Gemeindeschuppen. Im Weiteren fallen Atelier- und Kleingewerberäume sowie das Jugendzentrum und Kunsträume (Galerie) weg.

Die Schappe Süd wird zum neuen gesellschaftlichen Mittelpunkt für Vereins- und Kulturanlässe in der Gemeinde Kriens.

Zudem kann die Musikschule auf dem Areal Schappe Süd Einzug halten. Mit der Errichtung von «Schappe Süd» könnten Musikschulräume, Büro für die Musikschulleitung im Jugend- & Kulturzentrum unter einem Dach zusammengeführt und Synergien genutzt werden.

Geplant sind Veranstaltungssäle, Atelier-, Werk- und Ausstellungsräume sowie Räume für Events und Konzerte sowie Aufführungen. Der Innenhof soll als Begegnungs- und Veranstaltungsort genutzt werden. Zudem kann der Innenhof auch als Durchgangsweg für Fussgänger verwendet werden und verbindet neu die Bushaltestelle.

Die Kosten für das Projekt «Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd» sind auf Fr. 10.4 Mio. veranschlagt.

5.2.3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Areal Schappe Süd ist Teil A7 des Richtplans Zentrum, der vom Einwohnerrat im Jahr 2004 beschlossen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 189 im Jahr 2005 genehmigt wurde. Ende 2009/Anfang 2010 wurde der Studienauftrag für das Teilprojekt Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd durchgeführt.

Die Um- und Neubauten des Areals Schappe Süd benötigen keinen Sondernutzungsplan. Das Baubewilligungsverfahren wird nach dem Entscheid des Stimmbodens zum Gesamtprojekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» durchgeführt. Aus folgenden Gründen ist eine Veränderung des Gebäude-Ensembles (Abbruch und Neubauten) nicht möglich:

Der Krienbach fliesst in einem Kanal unter der Werkstätte (heutige Feuerwehrhalle) durch. Bei einem Abbruch dieser Halle müssten Gewässerabstände eingehalten werden.

Die Werkstätte, der Kantinen-Zwischenbau, das Speisehaus sowie das Kesselhaus sind im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Kriens (Industrieobjekte) in der Kategorie II eingeteilt. Die Denkmalpflege war in der Jury des Studienauftrags Schappe Süd vertreten. Sie stellte damals in Aussicht, bei Realisierung des Siegerprojektes das Gebäude-Ensemble unter Denkmalschutz zu stellen. Subventionsbeiträge können zudem erwartet werden, was sich auf die Investitionskosten positiv auswirken wird.

Die Energie Wasser Luzern (ewl) hat im Kesselhaus eine Gleichrichterstation errichtet. Diese Gleichrichterstation ersetzte die Trafostation neben der Busschleife und war dringend notwendig, um den Trolleybusbetrieb bis Obernau aufrechterhalten zu können. Der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde Kriens und der ewl läuft noch bis 31. Dezember 2061.

Die neue Energiezentrale ist im Kesselhaus geplant, um sicherstellen zu können, dass eine sinnvolle Ausführungsplanung gewährleistet ist. Im Weiteren ist vorgesehen, die Abwärme der Trafostation zu nutzen.

5.2.3.2 Projektstand und Nutzungskonzept

Auf dem Areal «Schappe Süd» an der Obernauerstrasse wird ein Zentrum für Kultur, für die Jugend und für Kleingewerbe entstehen. Geplant sind Veranstaltungssäle, Atelier-, Werk- und Ausstellungsräume sowie Räume für Events und Konzerte. Der Innenhof soll als Begegnungs- und Veranstaltungsort genutzt werden können. Zudem kann der Innenhof auch als Durchgangsweg für Fussgänger verwendet werden und verbindet neu die Bushaltestelle.

Im Zuge der Neugestaltung der «Teiggi» und des Gemeindehausareals benötigen Jugend und Kultur neue Räume. Feuerwehr und Werkdienst sollen in den Eichen-spes umziehen. Das schafft Raum für ein Zentrum für Kultur, Jugend und Gewerbe auf dem Areal «Schappe Süd» an der Obernauerstrasse. Das Krienser Zentrum erhält zur Obernauerstrasse und zur Busschleife hin einen neuen Auftritt. Alt und Neu werden zu einem räumlich prägnanten, identitätsstiftenden Ensemble verdichtet, welches in seinem eigenständigen Ausdruck die Kraft entwickelt, zu einem wichtigen Ort der Begegnung zu werden.

Im Zusammenhang mit der Optimierung des Teilprojektes Schappe Süd wurde dem Architekturbüro Graber & Steiger GmbH ein Auftrag für die Erarbeitung einer Low-cost-Variante erteilt. Der Projektvorschlag zeigt auf, wie die geforderten Nutzungen möglichst in die bestehende Bausubstanz mit minimalen Veränderungen von Wänden und Böden integriert werden können. Diese Lowcost-Variante enthält auch den Vorschlag einer Pinselsanierung der Werkstätte am Standort der geplanten Musikschule. Mit diesem Planungsschritt hat der Gemeinderat entschieden, dass das Gebäude Musikschule für den Baukredit des Teilprojekts Schappe Süd weitergeplant werden soll. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Gesamtkonzept Schappe Süd an Wert gewinnt.

Die Konzentration vieler gesellschaftlicher und kultureller Anlässe an einem Ort würde zu einer erwünschten Belebung des Zentrums Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd führen.

Das Projekt bietet einen Realersatz ohne Angebotserweiterung.

A) Nutzungskonzept Saalbau (Werkstätte)

Das Gebäude Saalbau bietet neu Ersatz für diverse Veranstaltungen, die heute im Pilatus-Saal, im Scala und im Gemeindegewerkschuppen stattfinden.

Der Gemeindegewerkschuppen wird während 25 bis 40 Tagen pro Jahr durch Veranstaltungen genutzt. Diese können dann bei der Realisierung der Überbauung Gemeindehaus-Areal zu einem grossen Teil im kleinen Saal Schappe Süd stattfinden. Die heutigen Belegungen des Scalas und des Gemeindegewerkschuppens (total bis zu 200 Veranstaltungen und Proben pro Jahr) können bei guter Organisation in den Räumen Schappe Süd abgewickelt werden (Verwendung von Saal, Proberaum und Kulissenwerkstatt). Bei Investitionen in der geplanten Grösse könnten die Mietgebühren für Vereine und weitere Veranstalter in der Grössenordnung von heute belassen werden. Als Alternativen gibt es in Kriens noch private oder halböffentliche Säle (Gallusheim, Bruderklausenheim, Le Theatre, Südpol, Senti).

Die neue, prägnante Dachlandschaft markiert einen neuen Auftritt an der Obernauerstrasse und stellt eine Verwandtschaft zu den angrenzenden An- und Neubauten her. Das mitunter aus akustischen Gründen modulierte Dach zioniert den linearen Hallenbau in eine fließende Sequenz unterschiedlicher Räume wie Saal, Foyer und Probesaal. Der Saal wird in Differenz zum Wettbewerbsprojekt vergrössert, die Kulissenwerkstatt in das Kesselhaus ausgelagert. Der Probesaal ist nun auf Erdgeschossniveau und wird nicht angehoben, womit Kosten optimiert werden können. Die Grösse des Eingriffs und die Überführung in eine andere Nutzung verlangt die Einhaltung des heute geltenden Energiegesetzes und bestimmt weitgehend die zu tätige Eingriffstiefe in die bestehende Substanz. So ist die gesamte Gebäudehülle zusätzlich zu isolieren, haustechnische Installationen sind neu vorzusehen. Eingeplant ist eine mechanische Lüftungsanlage, die den Betrieb auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht.

B) Nutzungskonzept Ateliers (Kesselhaus)

Die in der heutigen Form genutzte Werkstätte als Feuerwehrlokal wird zukünftig als Saal umgenutzt. Das Kesselhaus in der heutigen Funktion als Lager und Garage wird im Obergeschoss wie im Wettbewerb für Kulturschaffende für Ateliers umgenutzt. Im Erdgeschoss wird neu die Kulissenwerkstatt mit Lager untergebracht. Der andere Teil umfasst ein Foyer mit Ausstellungsraum (Galerie). Die neuen Nutzungen erfordern das Beheizen der Räume, dementsprechend ist die Gebäudehülle zu isolieren. Zudem sind neue haustechnische Installationen vorzusehen. Die Einhaltung des heute geltenden Energiegesetzes ist ausschlaggebend für die Tiefe des Eingriffs. Ausbauarbeiten werden äusserst zurückhaltend und nur so weit als nötig getätigt.

C) Nutzungskonzept Jugend/Kultur (Speisehaus und Kantinen-Zwischenbau)

Das Speisehaus, in der heutigen Form als Betriebsgebäude Werkhof und als Lager genutzt, wird der «Jugendkultur» zugewiesen. Bauliche Veränderungen werden nur dort wo absolut nötig vorgenommen. Das im Wettbewerb formulierte Raumprogramm wird neu entsprechend dem Platzangebot des bestehenden Baus angepasst. Dadurch kann ein Ersatz des Dachstuhls verhindert werden, Aussenwände werden ebenfalls kaum angetastet. Die Grösse des Eingriffs und die Überführung in eine andere Nutzung verlangt jedoch ebenfalls die Einhaltung des heute geltenden Energiegesetzes und bestimmt weitgehend die zu tätige Eingriffstiefe in die bestehende Substanz. So ist die gesamte Gebäudehülle zusätzlich zu isolieren, haustechnische Installationen sind neu vorzusehen. Der Ausbau wird pragmatisch und in einem einfachen Standard ausgeführt. Der Discoraum, der unter die Werkstätten des Feuerwehrgebäudes zu liegen kommt, wird nun entsprechend dem vorhandenen Raum dimensioniert. Dadurch wird die ursprünglich geplante Anhebung des Erdgeschossbodens unterlassen, was ebenfalls zu Einsparungen führt. Die Disco wird über eine mechanische Lüftung verfügen müssen.

D) Nutzungskonzept Musikschule (Neubau)

Das Gebäude Musikschule ist ein Solitärbau und kann im Prinzip jederzeit gebaut werden. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass während der nachträglichen Bauzeit andere Nutzungen im Teilprojekt Schappe Süd beeinträchtigt werden. Dies spricht für die gleichzeitige Realisierung. Die Werkstatt mit den offenen Unterständen ist nicht schützenswert. Aus Sicht Architektur und Schutzwürdigkeit des Ensembles wäre es erstrebenswert, wenn das Gebäude Musikschule zusammen mit dem Umbau Schappe Süd realisiert werden könnte. Ein Neubau Musikschule bietet die Chance, dass das Gebäude mit optimalem Immissionsschutz ohne Störungen der benachbarten Nutzungen gebaut werden kann, was mit der dezentralen Lösung in den Schulanlagen viel schwieriger zu realisieren ist. Die Musikschule braucht in naher Zukunft dringend Räume, fallen doch mit der Realisierung der Zentrumsplanung in der Schachenstrasse 9 vier und im Scala Nordtrakt fünf Räume der Musikschule weg.

E) Beurteilung aus Sicht Musikschule

Die Musikschule ist in der Zwischenzeit im Volksschulbildungsgesetz des Kantons Luzern verankert. Dies ist unter anderem mit Auflagen für Führung und Qualitätssicherung verbunden. Mit der Errichtung von «Schappe Süd» könnten Musikschulräume, Büro für die Musikschulleitung im Jugend- & Kulturzentrum unter einem Dach zusammengeführt und Synergien genutzt werden. Die geplante Umsetzung des Organigramms der Musikschule Kriens kann einfacher realisiert werden. Die Musikschulleitung, die Fachschaftsleitungen und mehrere Musikschul-Lehrpersonen sind dann im gleichen Gebäude vereint. Diese räumliche Nähe führt zur besseren Führungsmöglichkeit der Musikschule. Sie bewirkt auch einen intensiveren Austausch, neue Zusammenarbeitsmöglichkeiten zwischen den einzelnen Lehrpersonen, welche wiederum zur Qualitätsverbesserung der Musikschule beitragen.

Geht man von der Entwicklung der Schülerzahlen der Volksschule aus, so ist die Tendenz bei den Kindergarten- und Primarschülerinnen und -schülern in den nächsten Jahren leicht steigend. Vor allem die Primarschulkinder sind die zukünftigen Musikschulkinder. Falls diese Prognose sich erhärtet, und die Schülertarife der Musikschule Kriens sich im Mittel der Agglomerationsgemeinden stabilisieren (Postulat Müller Nr. 291/12 Elternbeiträge der Musikschule Kriens am Durchschnitt der Agglomerationsgemeinden), so darf auch an der Musikschule Kriens mit einem leichten Schülerzuwachs gerechnet werden.

F) Raumbedarf in 5 und 10 Jahren

Sollte sich die obige Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen erhärten und gleichzeitig die Realisierung der Zentrumsplanung in nächster Zeit erfüllen, was den Wegfall von mindestens 9 Musikräumen bedeuten würde, so muss für die Musikschule dringend benötigter Raum geschaffen werden. Daher ergeben sich folgende Erläuterungen:

G) Beurteilung des zentralen Modells

Seit über 20 Jahren hegt die Musikschule den Wunsch eines eigenen Zentrums. Momentan wird in 47 dezentralen Räumen unterrichtet, was die Planung und Organisation sehr erschwert. Ein Zentrum analog der MS Luzern mit dem Südpol hat folgende Vorteile: Leitung und Sekretariat im Zentrum des Unterrichts, d. h. besserer Kontakt zu den Lehrpersonen und dadurch bessere Führungsmöglichkeit, eigener Vortrags- und Proberaum (ev. auch für die Musikkorps), für Musikunterricht akustisch geeignete Räume, durch die Konzentration des Unterrichts bessere Ausnutzung der Räume, Infrastruktur und Instrumente, Nutzung von Synergien mit der Jugend- und Künstlerkultur, zentrale Lage und gut mit dem ÖV aus den Randgebieten erreichbar, Anlaufstelle und Begegnungsort für alle Leute.

H) Beurteilung des dezentralen Modells

Durch den oben erwähnten Wegfall von 9 Musikräumen aufgrund der Zentrumsplanung sowie der Annahme der wieder steigenden Schülerzahlen, braucht die Musikschule dringenden Ersatz entweder in einzelnen Schulhäusern oder beispielsweise in einem Subzentrum Brunnmatt/Amlehn bei deren Sanierung oder im Schulhaus Meiersmatt. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass die akustischen Anforderungen bei den bereits heute bestehenden Musikräumen in Schulhäusern teilweise ungenügend sind und dadurch der Unterricht der Volksschule öfters gestört wird, was immer wieder zu Konfliktsituationen führt.

I) Lärm- und Schallschutz

Die Anordnung der lärmtechnisch relevanten Veranstaltungsräume wie Saal, Disco/Veranstaltungsraum entlang der Obernauerstrasse erweist sich sowohl bezüglich Lärmimmissionen von aussen (Strassenlärm etc.) als auch bezüglich Lärmemissionen aus dem Gebäudeinnern als vorteilhaft. Die emissionstechnisch weniger problematischen Räume der Musikschule und der Ateliers befinden sich im Nahbereich von benachbarten Wohnbauten. Durch die hauptsächliche Erschliessung über den östlichen Vorbereich und den Innenhof kann der Besucherlärm kontrolliert und somit entscheidend reduziert werden.

Die Hülle des Werkstattgebäudes wird bestimmt durch massive Wandkonstruktionen, Fenster mit speziell schalldämmenden Faltläden und der in Form und Konstruktion raumakustisch/schalltechnisch optimierten Dachlandschaft. Aufgrund dieser verschiedenen Massnahmen ist eine breitbandige Nutzung mit Beschallungsanlagen möglich. Der erforderliche interne Schallschutz zwischen den verschiedenen Räumen wird durch ein zweckmässiges Raumkonzept und durch akustisch getrennte, zweischalige Bauteile sichergestellt.

K) Energiekonzept

In der Wahl der Wärme- und Warmwassererzeugung wurden unterschiedlichste Varianten untersucht. Gegenüber dezentralen Lösungen hat sich bezüglich Erstellungs- und Betriebskosten ein Wärmeverbund über alle Gebäude als sinnvoll erwiesen. Der Heizenergiebedarf wird mittels einer Wärmepumpenanlage Erdsonden und einer Wärmepumpe Luft/Wasser (Abwärmenutzung der Trafostation der VBL) abgedeckt, wobei die Spitzendeckung des Bedarfs mit Gas ergänzt werden muss. Die Wärmeverteilung erfolgt in den bestehenden Gebäuden mittels Radiatoren, die Musikschule wird mittels Bodenheizungen beheizt.



5.2.3.3 Investitionskosten Gesamtbaukosten nach BKP inkl MwSt.

BKP	Bezeichnung	Neubau Musikschule ohne Ausstattung		Ateliers Umbau Kesselhaus		Jugendkultur Umbau Speisehaus		Saalbau Umbau Werkstätten		Allgemein		Total
		%	Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%	Betrag	
0	Grundsütck											
1	Vorarbeitungsarbeiten	0.9%	19'000	9.7%	124'000	11.1%	169'000	9.1%	318'000	19.1%	384'000	1'014'000
2	Gebäude	92.1%	1'934'000	83.9%	1'070'000	79.6%	1'214'000	76.5%	2'663'000	33.6%	675'000	7'556'000
3	Betriebseinrichtungen							4.2%	146'000			146'000
4	Umgebung									32.5%	654'000	654'000
5	Baunebenkosten	2.9%	61'000	2.7%	34'000	2.5%	38'000	2.4%	83'000	8.6%	173'000	389'000
6	Reserve, Teuerung	3.7%	77'000	3.4%	43'000	3.3%	50'000	3.4%	118'000	2.8%	57'000	345'000
7	Mehrwertsteuer (in Elementen enthalten)											
8	GU- / TU-Honorar / Risiko											
9	Ausstattung	0.4%	9'000	0.3%	4'000	3.5%	54'000	4.4%	152'000	3.3%	67'000	286'000
0-9	TOTAL Gesamtkosten	100%	2'100'000	100%	1'275'000	100%	1'525'000	100%	3'480'000	100%	2'010'000	10'390'000

Investitionskosten exkl. Betriebseinrichtungen und Ausstattung (Möblierung)

5.2.4 Zentrum Pilatus

Kurzfassung

1969 wurde das Restaurant «Linde» abgerissen. Seither hat die Gemeinde kein richtiges Zentrum mehr. Der Charakter des Dorfes ging teilweise verloren und damit ein Stück Identität. Das Zentrum soll mit dem Bau des Dienstleistungszentrums «Pilatus» zurückkehren. Das markante Gebäude und die Aussenplätze sollen Kriens wieder ein Gesicht geben und das Zentrum beleben.

Im Zentrum Pilatus wird die Gemeindeverwaltung einziehen, die bisher an fünf Standorten untergebracht ist. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten damit eine einzige Anlaufstelle für ihre Anliegen und ihre Kontakte mit der Verwaltung. Bestandteil des Gebäudes ist auch ein Saal für rund 350 Personen. Er steht Vereinen und Organisationen für Konzerte und Veranstaltungen zur Verfügung. Entlang der Luzerner- und der Gemeindehausstrasse entsteht vermietbarer Raum für Läden, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe. Arkaden entlang der Luzerner- und

Gemeindehausstrasse erzeugen einen halböffentlichen Raum als Erweiterung des Strassenraums, der zum Flanieren und Verweilen auffordert.

Durch den im Osten des Pilatus-Areals entstehenden städtischen Platz mit seiner Begrünung erfolgt eine Verwebung mit dem benachbarten Bellpark. Der Platz kann für öffentliche Anlässe genutzt werden.

Die Gemeinde will das Zentrum Pilatus zusammen mit einem privaten Investor im Miteigentum bauen. Mit dieser innovativen Form der Zusammenarbeit reduzieren sich die Investitionskosten für die Gemeinde markant. Sie werden auf rund 20 Millionen Franken geschätzt. Somit ergibt sich für die Gemeinde kein Risiko der Vermietung von Dritträumen.

Der Bau des Zentrums Pilatus ermöglicht auch eine Neugestaltung des Strassenraums. Die Gemeinde Kriens wird beim Kanton auf eine adäquate Gestaltung der Luzernerstrasse drängen.



5.2.4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Areal Pilatus ist Teil A4 des Richtplans Zentrum, der vom Einwohnerrat im Jahr 2004 beschlossen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 189 im Jahr 2005 genehmigt wurde. Im Jahr 2007 wurde der Architekturwettbewerb für das Teilprojekt Zentrum Pilatus durchgeführt.

Das Zentrum Pilatus weicht in der Gebäudehöhe und im Baubereich entlang der Luzernerstrasse vom Richtplan Zentrum ab. Es wurde deshalb entschieden, das neue Gebäudevolumen sowie die Baulinien mit einem Gestaltungsplan grundeigentümerverschrieben zu sichern. Der Gestaltungsplan lag im November 2012 öffentlich auf. Die Einspracheverhandlungen wurden im April 2013 durchgeführt. Das Baubewilligungsverfahren wird nach dem Entscheid des Stimmvolkes zum Gesamtprojekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» durchgeführt.

5.2.4.2 Projektstand und Nutzungskonzept

Insgesamt sechs Geschosse hoch präsentiert sich das neue zentrale Dienstleistungsgebäude auf dem Pilatus-Areal. Im Innersten des markanten Baukörpers befindet sich der Gemeindesaal, der etwa 350 Personen Platz bietet. Flankiert wird er im Erdgeschoss einerseits von Räumen, die die Nebenfunktionen des Saals wie z.B. eine Gastküche und Garderoben übernehmen sowie vom Bürgerschalter. Der zentrale Schalter wird die Anlaufstelle für alle Aufgaben der Krienser Verwaltung werden. Andererseits entsteht entlang der Luzerner- und der Gemeindehausstrasse vermietbarer Raum für Läden, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe. Die oberen Geschosse umspannen zwei Innenhöfe. Die Geschossflächen werden grösstenteils einer Büronutzung zugeführt, wobei etwa die Hälfte der Fläche für die Krienser Gemeindeverwaltung vorgesehen ist. Ein weiterer Teil der Flächen wird von der Kantonspolizei genutzt werden. Über die Innenhöfe ist eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Die stützenfreien Flächen sind flexibel nutzbar, ob als Einzel- oder Grossraumbüro. Im westlichen Trakt sind Kleinwohnungen möglich, deren Loggien ganzjährig als Wohnraumerweiterung genutzt werden können.

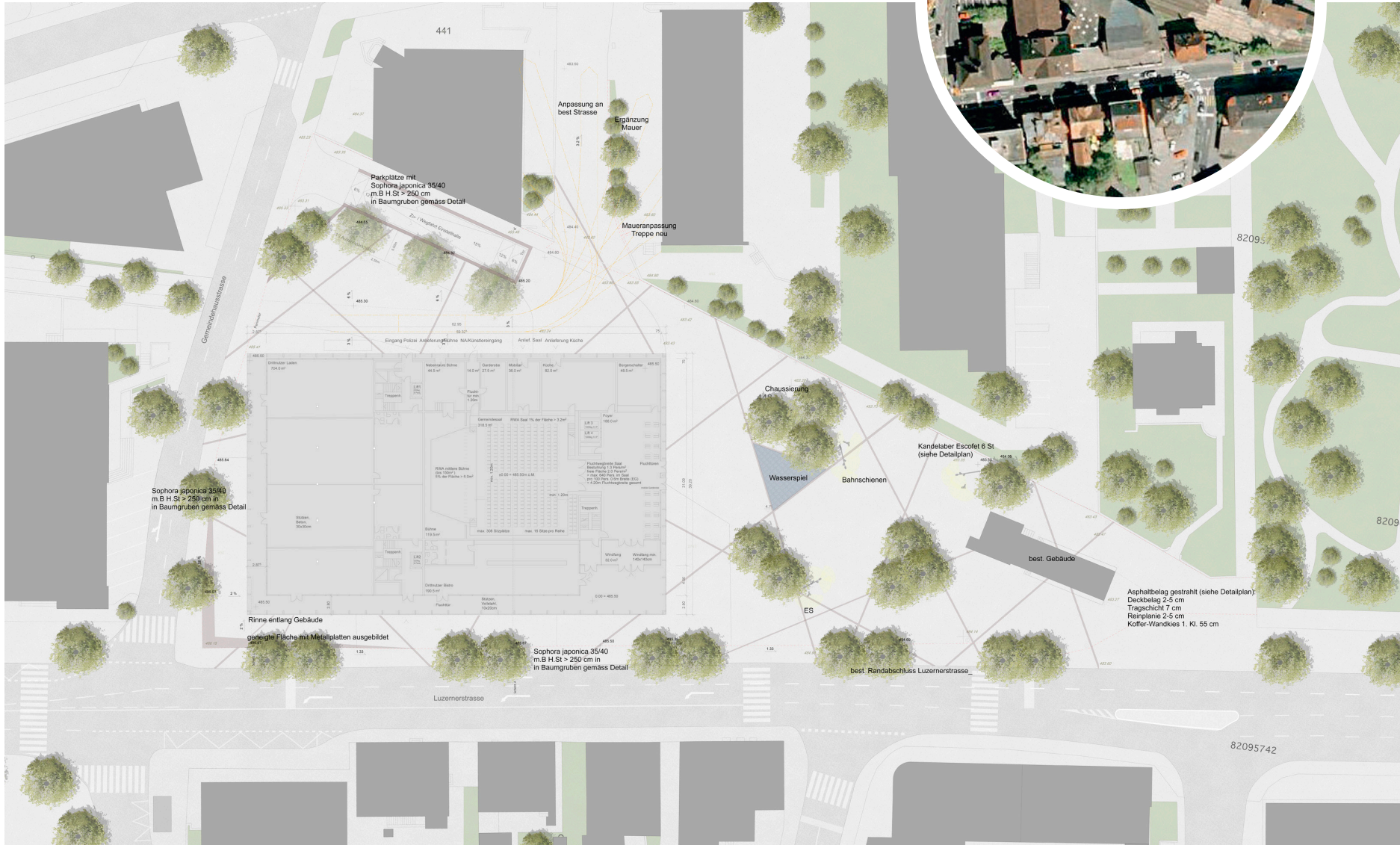
Die Haupteinschliessung des Gebäudes findet an der Luzernerstrasse statt. Hier besteht Zugang zu dem geräumigen Foyer und zwei der drei Erschliessungskernen. An der Nordfassade befindet sich ein weiterer Hauszugang ebenso wie der Anlieferungsbereich für den Saal und seine Nebenfunktionen. Arkaden entlang der Luzer-

ner- und Gemeindehausstrasse erzeugen einen halböffentlichen Raum als Erweiterung des Strassenraums, der zum Flanieren und Verweilen auffordert. Parkplätze für die Bewohner und Beschäftigten des neuen Stadthauses befinden sich in den zwei Untergeschossen. Das Fassadenbild wird gezeichnet durch starke, vertikale Elemente. Analog zur städtebaulichen Aussage erscheint die Fassade durch die prägnante Struktur als ordnendes Element innerhalb des Umfeldes.

Die umliegenden, bereits bestehenden Dienstleistungs- und Einzelhandelbetriebe garantieren einen regen Publikumsverkehr vor allem im Bereich der Luzerner- und Gemeindehausstrasse. Gestärkt wird dieser durch den öffentlichen Verkehr entlang der Luzernerstrasse. In enger Taktung sind von hier Verbindungen nach Luzern, Horw und die Aussenquartiere von Kriens vorhanden. Im nordöstlichen Bereich des Pilatus-Areals entsteht durch die mehrheitlich Wohnbebauungen mit ausschliesslich Anliegerverkehr eine angenehme Innenhofatmosphäre. Im Rahmen der Neugestaltung des Zentrums kommt den Aussenplätzen und der Umgebung ein grosses Gewicht zu. Die „Flanierzone“ als Kernstück entlang der Luzernerstrasse ist genauso Bestandteil wie der neue Stadtplatz im Bereich des ehemaligen Bahnhofs.

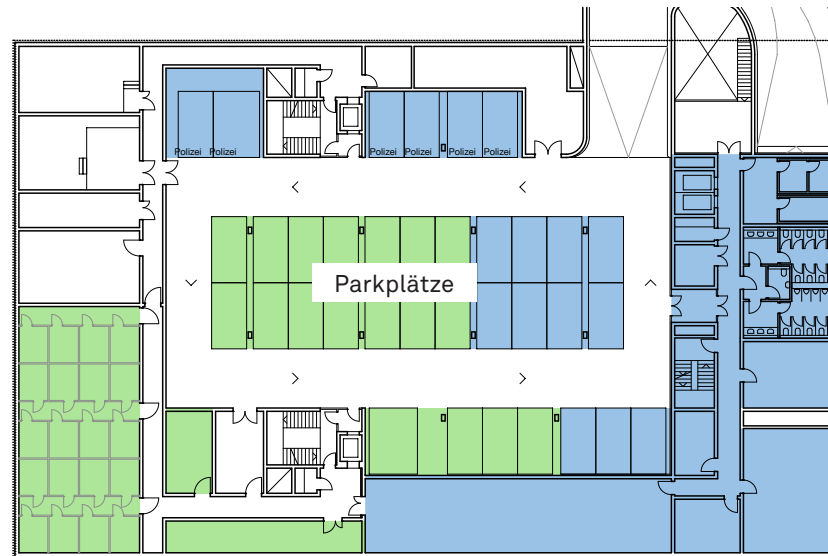
A) Begegnungszone

In Form eines einfachen Baukörpers wirkt die Bebauung des Pilatus-Areals als ordnendes Element in einem heterogenen Umfeld, wie sich der Schwerpunkt des öffentlichen Raums der Gemeinde Kriens derzeit darstellt. Mit der Setzung des wohlproportionierten Baukörpers am Westende des Areals entsteht eine Balance zwischen gebautem Raum und Zwischenraum. Über die Diagonale wird dabei die städtische Vorzone des Gemeindehauses mit dem ortprägenden Zentrumsplatz am Fusse des Kirchhügels verknüpft. Die Fluchten von Luzernerstrasse und Gemeindehausstrasse werden gefasst, wobei die Möglichkeit einer Nutzung des erweiterten Strassenraums erhalten bleibt. Durch den im Osten des Pilatus-Areals entstehenden städtischen Platz mit seiner Begrünung erfolgt eine Verwebung mit dem benachbarten Bellpark. Das Konzept reagiert bewusst auf die Ansprüche, die ein weitgehend öffentliches Gebäude auf dem Pilatus-Areal stellt. Ausrichtung, physische Präsenz sowie Ausdruck bringen Inhalt und Form in Übereinstimmung.



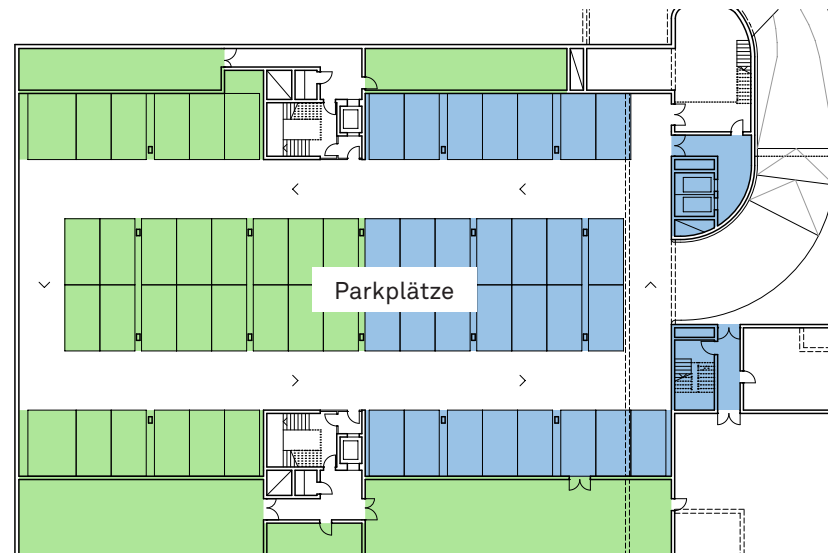
Situation Zentrum Kriens / Pilatus

5.2.4.3 Schemapläne Nutzung Zentrum Pilatus



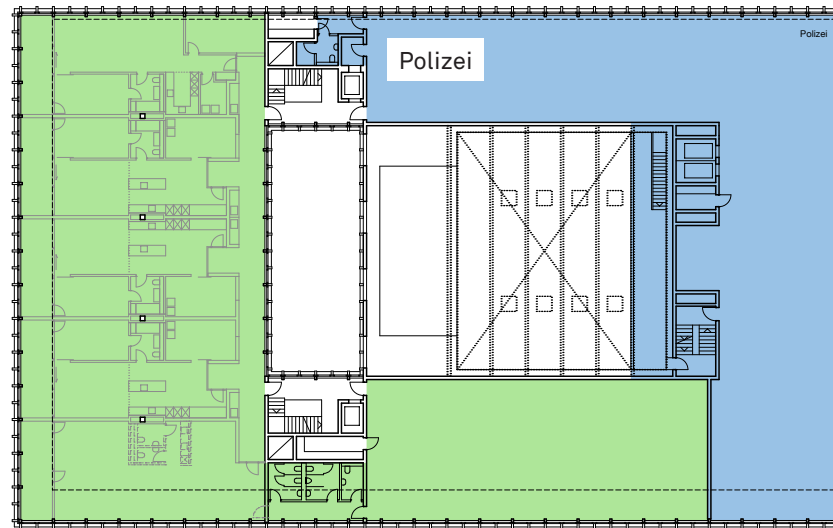
1. Untergeschoss

■ Gemeinde Kriens	770 m ²
■ Investor	500 m ²



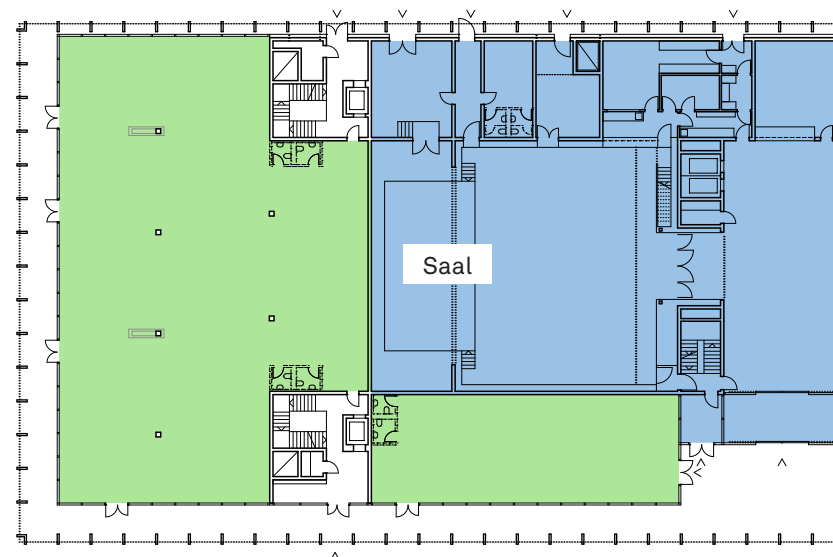
2. Untergeschoss

■ Gemeinde Kriens	490 m ²
■ Investor	790 m ²



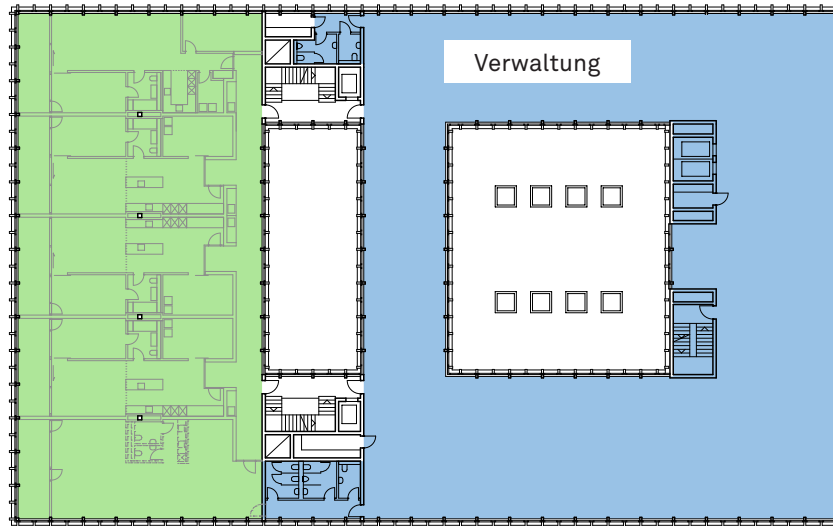
1. Obergeschoss



■ Gemeinde Kriens	700 m ²
■ Investor	1'000 m ²

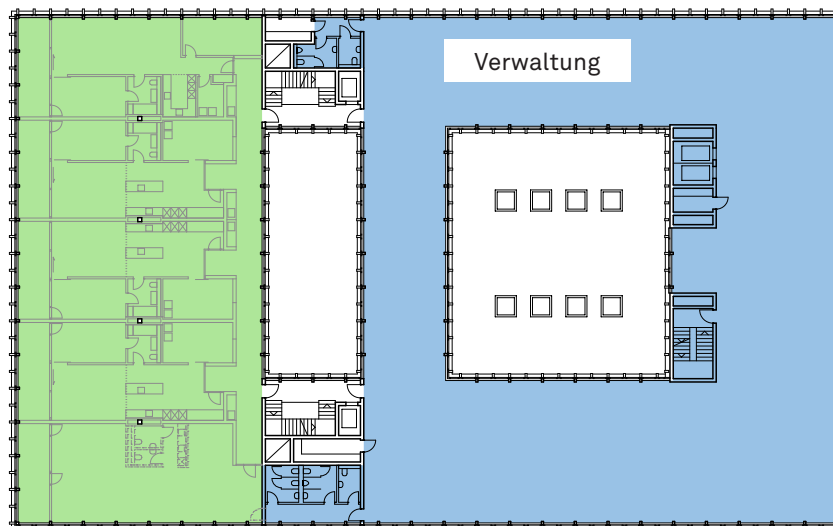




Erdgeschoss

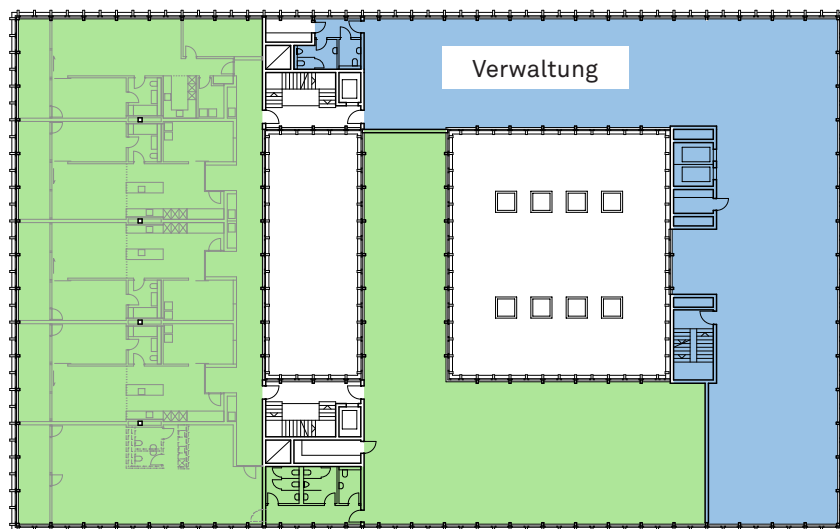
■ Gemeinde Kriens	990 m ²
■ Investor	900 m ²

**3. Obergeschoss**

	Gemeinde Kriens	1'050 m ²
	Investor	700 m ²

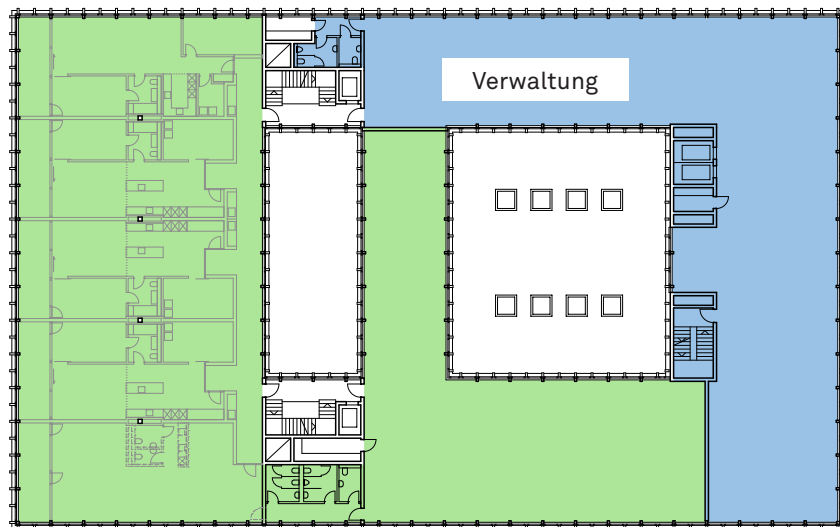
**2. Obergeschoss**

	Gemeinde Kriens	1'050 m ²
	Investor	700 m ²



5. Obergeschoss

■ Gemeinde Kriens 640 m²
■ Investor 1'110 m²



4. Obergeschoss

■ Gemeinde Kriens 640 m²
■ Investor 1'110 m²

Geschoss	Gemeinde Kriens	Fläche	Anbieter	Fläche
EG	Saal	990 m ²	Verkauf / DL	900 m ²
1. – 5. OG	Verwaltung, Reserve	4'080 m ²	Wohnen / Büro	4'620 m ²
1. / 2. UG	Lager, 46 PP	1'260 m ²	Lager, 46 PP	1'290 m ²
Total		6'330 m²		6'810 m²

5.2.4.4 Investorens submission

Da die Gemeinde Kriens weder als Immobilienersteller noch als Betreiber für Drittnutzungen auftreten will, wird mit einem öffentlichen Submissionsverfahren ein Investor/Totalunternehmer gesucht, der im Miteigentum auftritt und die nicht der Gemeinde Kriens dienenden Flächen zur ausschliesslichen Nutzung übernimmt. Es kommen sowohl Zwischen- als auch Endinvestoren in Frage, die als Totalunternehmer tätig sind oder für die Erfüllung dieser Aufgabe eine Zusammenarbeit mit einem Baudienstleister suchen.

Zuerst war vorgesehen, als Beteiligungs- und Nutzungsmodell eine Amtsvariante zu definieren, welche die Verwaltungsflächen und den Gemeindesaal mit Foyer als Stockwerkeigentum oder als Mietflächen vorsahen. Dem Investor sollte Gelegenheit geboten werden, neben der Amtsvariante auch Unternehmervarianten zu offerieren. Offen war, ob die Gemeinde das Grundstück verkauft oder im Baurecht abgibt. Es zeigte sich, dass vor allem ein Vertragswerk mit Baurecht, Stockwerkeigentum und Sondernutzungsrechten äusserst kompliziert wird.

Schwieriger war der Entscheid zum Nutzungsmodell: Das Bau- und das Finanzdepartement, der beratende Rechtsanwalt sowie die Architekten schlugen dem Gemeinderat das Nutzungsmodell mit je 50% Miteigentum für die Gemeinde und 50% Miteigentum für den Investor vor, wobei die Realisierung des gesamten Gebäudes durch den Investor als Totalunternehmer erfolgt. Dieses Modell hat gegenüber den anderen Varianten folgende Vorteile:

- Die Gemeinde bleibt (Mit-) Eigentümerin des zentral gelegenen Pilatus-Areals. Sie wird auch in Zukunft über das attraktive Grundstück mitbestimmen können, auch wenn theoretisch 50% Eigentum einer privaten Investorin sind.
- Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentümergeinschaft «Zentrum Pilatus» gemäss Art. 647 ZGB ist einfacher als mögliche Vertragswerke mit Baurecht, Stockwerkeigentum oder Miete und Sondernutzungsrechten.
- Es werden immer nur zwei Partner sein, die miteinander entscheiden müssen. Die Submissionsgrundlagen und der Vertragsentwurf schliessen eine Unterteilung des privaten Miteigentums in Stockwerkeigentum aus. Die beiden Partner müssen sich einigen, da es sonst keine Mehrheit gibt. Deshalb macht auch nur das 50%-Modell Sinn, weil bei einer ungleichen Verteilung der kleinere Miteigentümer

immer überstimmt würde. Der Vertrag regelt den Einzelfall, wenn sich die Miteigentümer trotzdem nicht einigen sollten.

- Ist ein Miteigentümer verkaufswillig, so hat der andere Miteigentümer ein Vorkaufrecht.
- Mit der Präqualifikation wird sichergestellt, dass nur Investoren als Miteigentümer offerieren dürfen, welche die notwendigen Nachweise der Qualität und Bonität erbringen.
- Die Gemeinde kann sich ihr Miteigentum mit einem Leasing bei einer dritten Investorin finanzieren. Vor der Investorens submission muss noch kein Entscheid gefällt werden, ob sie mit einem Leasing eine Art Miete z. B. über 30 Jahre bezahlen will oder ob sie ihren Miteigentumsanteil als Kapital vollumfänglich am Finanzmarkt beschaffen will.
- Die Investoren werden der Gemeinde als mögliche zukünftige Miteigentümer eines zentral gelegenen Grundstücks vermutlich ein besseres Angebot machen als wenn sie nur ein Baurecht bekommen.

Bedeutende Nachteile sind mit diesem Modell nicht erkennbar. Einziger Nachteil ist, dass die Option Miete nicht mehr in Frage kommt und sich die Gemeinde die finanziellen Mittel für die Investition in jedem Fall beschaffen muss, sei es als Kapital auf dem Finanzmarkt oder als Leasingobjekt bei einem dritten Investor.

Zuschlagsentscheid

Vier Totalunternehmer haben der Gemeinde eine Offerte eingereicht. Die Verhandlung mit den Investoren läuft noch. Bis zum Redaktionsschluss des vorliegenden Planungsberichts konnte die Vergabe nicht erfolgen.



5.2.4.5 Energiekonzept

Das Areal Zentrum Pilatus befindet sich in einem Grundwassergebiet mit Trinkwassernutzung. Es weist eine Grundwassermächtigkeit von 0 bis 5 m auf und bietet somit keine idealen Voraussetzungen für die energetische Nutzung. In Grundwassergebieten mit Trinkwassernutzung sind Erdsondenbohrungen nicht zulässig. In der Schachenstrasse, auf der Seite des Zentrum Pilatus Areals, verläuft eine Brunnenwasserleitung mit einem Durchmesser von 150 mm, welche im natürlichen Gefälle ca. 40l/s Quellwasser zu den Brunnen nach Luzern fördert. Die Wassermenge und die Lage der Leitung sprechen für eine energetische Nutzung, während der Umstand, dass die Umsetzung der Trinkwassernutzung in der Schweiz erst in wenigen Pilotanlagen realisiert wurde, eher gegen eine Nutzung spricht. Parallel zur Brunnenwasserleitung befindet sich ein Abwasserkanal mit einer Breite von 2.7 m und einer Höhe von 2.2 m. Er führt in der Nacht eine Trockenwetterwassermenge von ca. 19l/s. Das Pilatus Areal grenzt im Norden an den zum Einbau eines Wärmetauschers geeigneten Kanalabschnitt. Auf der Basis dieser Informationen erfolgt folgende Beurteilung:

Die Beurteilung zeigt für das Areal Zentrum Pilatus eine klare Priorität beim Abwasser, gefolgt vom Brunnenwasser. Beide können für den Wärme- und Kältebetrieb genutzt werden. Da der Neubau auf dem Pilatus Areal im Minergie-P-Baustandard errichtet werden soll, reicht das Leistungsangebot an Wärme aus dem Abwasserkanal für eine Vollversorgung des Gebäudes. Die Kühlung beim Pilatus Areal kann voraussichtlich mit dem Abwasser-Wärmetauscher erfolgen: Bei einer Abwasserwärmetauscherleistung (Kondensator) von rund 100 kW (Delta T 2 °K) und einer JAZ um 4 ergibt sich eine mögliche Wärmeaufnahme am Verdampfer von 70 – 80 kW. Dies liegt in der Grössenordnung der abgeschätzten Leistungsnachfrage für die Kühlung von ca. 80kW (Kapitel 4.2.2). Priorität hat die Wärmerückgewinnung in die Warmwassererzeugung.

Gebiet 4: Zentrum Pilatus

Quellen	Nutzungs- möglichkeit	0/1 Verfügbarkeit	Richtplanpriorität				Technik				WGK*				Nutzungspriorität				Primärenergie				Treibhauspotenzial				Bewertung
			1 tief	2 mittel	3 hoch	4 sehr hoch	1 unbekannt	2 Pilotanlage	3 bekannt	4 erprobt	1 unbekannt	2 hoch	3 moderat	4 niedrig	1 tief	2 mittel	3 hoch	4 sehr hoch	1 sehr hoch	2 hoch	3 mittel	4 tief	1 sehr hoch	2 hoch	3 mittel	4 tief	
Trafo-Abwärme	Wärme	0																									0
Abwasser	Wärme/Kälte	1			3			3				2						4			4					4	20
Brunnenwasser	Wärme/Kälte	1			3		1				1							4			4					4	17
Grundwasser	Wärme/Kälte	0																									0
Erdwärmesonde	Wärme/Kälte	0																									0
Holz	Wärme	1		2					4		2				2				1							4	15
Erdgas	Wärme	1	1						4				4		1					2			1				13

Beurteilung der Energiequellen im Pilatus-Areal (*: Wärmegestehungskosten)

Abwasserwärmepumpe auf dem Pilatus-Areal

Auf dem Pilatus-Areal kann eine Abwasserwärmepumpe realisiert werden, welche die Wärme aus dem Abwasserkanal der Schachenstrasse nutzt. Die zusätzliche Erstellung eines Gaskessels zur Erhöhung der Versorgungssicherheit und Senkung der Wärmegestellungskosten ist zu prüfen. Die Elektrizität zum Betrieb der Wärmepumpen sollte mit Ökostromprodukten bereitgestellt werden. Sie kann zum Grossteil mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach erzeugt werden.

Empfehlungen

Das Leistungsangebot an Wärme aus dem Abwasserkanal reicht für eine Vollversorgung des Neubaus im Minergie-P-Baustandard aus. Zur Nutzung der Wärme des Abwasserkanals muss ein Wärmetauscher in den Abwasserkanal in der Schachenstrasse integriert werden. Es ist bei der Ausarbeitung des Detailkonzepts abzuklären, ob der Wärmetauscher im Abwasserkanal stark verschmutzen kann und deshalb zur Erhöhung der Versorgungssicherheit des Gebäudes ein Gaskessel vorgesehen werden muss. Dieser könnte auch die Spitzenlast übernehmen und gegebenenfalls zur Verringerung der Wärmegestellungskosten führen. Die Kühlung der knapp 10'000 m² Energiebezugsfläche, welche für Verwaltung, Veranstaltung, Verkauf und Büros vorgesehen ist, kann mit dem Abwasser-Wärmetauscher erfolgen. Erste Priorität sollte die Wärmerückgewinnung in das Warmwasser haben. 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.

5.2.4.6 Investitionskosten

Die nachstehende Kostenzusammenstellung dient zur Verifizierung der Kosten und Überprüfung innerhalb des laufenden Submissionsverfahren. Aufgrund der eingereichten Angebote sind folgende Gesamtkosten (Anlagekosten ohne Ausbau Investor, inkl. Saal) zu erwarten:

BKP 0	Landwert Anteil	Fr. ca. 2'300'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. ca. 2'500'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr. ca. 24'000'000.00
	Anteil Gemeindesaal	Fr. 2'200'000.00
BKP 3	Küche Gemeindesaal	Fr. ca. 400'000.00
	Bühnentechnische Einrichtungen Saal	Fr. ca. 470'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr. ca. 1'400'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. ca. 1'930'000.00
BKP 6	Honorare	Fr. ca. 5'500'000.00
Total Anlagekosten exkl. MwSt.		Fr. ca. 38'500'000.00
Annahme Kostenanteil Gemeinde inkl. MwSt.		Fr. ca. 20'000'000.00

In der Investitions- und Finanzplanung sind zusätzlich Fr. 3.5 Mio für Innenausbau und die Möblierung sowie Fr. 3 Mio. für Provisorien und Diverses reserviert.

5.3 Strassenprojekt Zentrum

5.3.1 Projekt K4 Kriens, Zentrum (exkl.) bis Einmündung Hergiswaldstrasse

Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern hat das Projekt K4 Kriens, Zentrum (exkl.) bis Einmündung Hergiswaldstrasse erarbeitet. Mit der Förderung des öffentlichen Verkehrs bei den Lichtsignalanlagen kann der allgemeine Verkehrsfluss auf der Hauptachse verbessert und die Fahrplanstabilität der Busse erhöht werden. Im Jahr 2013 sind die Vernehmlassung sowie die öffentliche Auflage des Strassenprojektes vorgesehen. Der Baubeginn ist im Jahr 2014 geplant. Das Projekt ist in der Leistungsvereinbarung zum Agglomerationsprogramm Luzern 1. Generation mit Priorität A aufgeführt (1061.025, 18.2c4) und im Bauprogramm 2011 – 2014 für die Kantonsstrassen enthalten.

5.3.2 Projekt K4 Kriens, Zentrum

Die Luzernerstrasse teilt Kriens heute in zwei Teile. Die Strasse ist derzeit wie eine psychologische Barriere. Dies schadet den Gewerbebetrieben und ist generell einem lebenswerten Zentrum abträglich. Erschwerend hinzu kommen die langen Wartezeiten für die Fussgängerinnen und Fussgänger bei den Lichtsignalanlagen. Da die Luzernerstrasse auch kaum gestaltet ist, wird nicht erkennbar, wo sich das historische Zentrum befindet. Für ein lebenswertes Zentrum, wie es mit der Zentrumsplanung erreicht werden soll, gehört deshalb auch ein durchdachtes Strassenprojekt klar dazu.

Bei einem Ja zum Zentrum in einer Volksabstimmung ist die Planungssicherheit gegeben. Der Gemeinderat wird den Kanton auffordern, gemäss Richtplan den Strassenabschnitt ab dem Zentrum Hofmatt bis und mit heutigem Feuerwehrdepot zu planen. Der Kanton hat bei seinen bisherigen Planungen diesen Abschnitt eingeklammert.

Beispiele in anderen Gemeinden (wie Köniz) zeigen, dass mit einer Strassenraumgestaltung – bei gleichbleibenden Durchfahrtszahlen – eine markant höhere Aufenthaltsqualität erreicht werden konnte. Durch die Überwindung der Trennwirkung des Strassenraumes wurde die Durchlässigkeit für zu Fuss gehende und Velofahrende erhöht, was mitunter die Frequenzen in den Geschäften massiv erhöhte und mitunter den Gewerbebetrieben massiv höhere Umsätze bescherte.

Der positive Entscheid zum Zentrum Pilatus und die damit verbundene Rechtssicherheit, dass der Gebäudekomplex Pilatus nach hinten geschoben wird, sind notwendige Voraussetzungen, damit der Abschnitt K4, Zentrum, weitergeplant werden kann.

Der Richtplan Zentrum der Gemeinde Kriens sieht vor, auf der Nordseite der Luzernerstrasse – vom Bellpark bis zur Busschleife / Einmündung Schachenstrasse – 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. Für die Luzernerstrasse sind ein durchgehender Mehrzweckstreifen und beidseitig je ein Velostreifen vorgesehen. Der Mehrzweckstreifen erleichtert die Querungen für Fussgänger und Velos (mit und ohne Mittelinsel) und erhöht die Sicherheit. In mehreren Teilabschnitten dient der Mehrzweckstreifen als Linksabbiegespur, im Fall von Störungen (blockierte Autos, Baustellen) kann er mitbenutzt werden und erhöht so die Flexibilität der Strasse. Das Projekt gemäss Richtplan soll eine neue Verkehrskultur bezwecken, welche geprägt ist durch tiefe Fahrstreifengeschwindigkeiten und gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmenden auf einer verkehrsorientierten Strasse mit hoher Verkehrsbelastung. Die Querschnittsbreite der Fahrbahn beträgt 12.0 m.

Das vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 5. Juni 2012 verabschiedete Agglomerationsprogramm Luzern, 2. Generation, bezeichnet das Strassenprojekt im Zentrum als Massnahme «ÖV -11.1g K4: Kriens, Zentrum, Förderung öffentlicher Verkehr, Busspur Radverkehrsanlage (BP 68)». Das Vorprojekt soll ab 2014 erarbeitet werden, die Realisierung ist in der Programmperiode 2015 – 2018 vorgesehen.

5.4 Etappierung

Bei der Etappierung der vier Teilprojekte bestehen unterschiedliche Handlungsspielräume für die Gemeinde. Gross ist der Handlungsspielraum beim Teilprojekt Feuerwehr/Werkhof Eichenspes sowie beim Teilprojekt Schappe Süd, weil die Gemeinde hier alleine Bauherrschaft und Investorin ist. Bei den Teilprojekten, für die Investoren gesucht wurden (Zentrum Pilatus sowie Wohnpark Teiggi/Gemeindehaus) wurden für die Realisierung in den Submissionsunterlagen Fertigstellungstermine vorgeschrieben. Es sind dies:

Teiggi-Areal:	Ende 2017
Gemeindehaus-Areal:	Ende 2018
Zentrum Pilatus:	Ende 2018

Die weiteren Verhandlungen mit den Investoren werden zeigen, wie weit die Realisierung der Teilprojekte optimal aufeinander abgestimmt werden können.

Mit Berücksichtigung des Etappierungsplans des B+A Planungskredit Nr. 159/2010 sowie dem heutigen Stand der Planung und der Verhandlungen mit den Investoren ergibt sich folgender Etappierungsplan:

Etappierungsplan	2014	2015	2016	2017	2018
Etappe 1: Feuerwehr/Werkhof Eichenspes	P				
Etappe 2: Wohnpark Teiggi-/Ge- meindehaus-Areal	Planung				
Etappe 3: Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd	Planung				
Etappe 4: Zentrum Pilatus		Planung			

Der frühest möglicher Baubeginn der jeweiligen Teilprojekte ist:

Feuerwehr/Werkhof Eichenspes:	1. September 2014
Teiggi-Areal:	1. Juli 2015
Gemeindehaus-Areal:	1. Januar 2016
Schappe Süd unter Betrieb WD/FW:	1. Januar 2015
Schappe Süd unter Betrieb JZ:	1. Januar 2016
Zentrum Pilatus:	1. Januar 2016

Diese Etappierung hat den Vorteil, dass die Zwischennutzungen Jugendzentrum sowie Veranstaltungssaal minimiert werden können. Gemäss heutiger Planung ist der Baubeginn für das Teiggi-Areal im Sommer 2015 vorgesehen. Ab Oktober 2015 können die Werkdienste und die Feuerwehr in das Teilprojekt Feuerwehr/Werkhof Eichenspes umziehen. Einzelne Werterhaltungsarbeiten am Gebäude Speisehaus sowie am Kesselhaus können unter Betrieb der Werkdienste bereits im Jahr 2015 vorgenommen werden. Somit ist es möglich, dass bis Ende 2015 das Jugendzentrum ins Speisehaus des Gebäudes Schappe Süd einziehen kann. Der Veranstaltungssaal muss bis spätestens Ende 2016 zur Verfügung stehen.

Für die Verwaltung (Büroflächen Hotel Pilatus Luzernerstrasse 15 sowie die Verwaltungsgebäude Luzernerstrasse 13 und Schachenstrasse 11) braucht es in jedem Fall ein Provisorium. Der Baubeginn Gemeindehaus-Areal und Zentrum Pilatus sind zu koordinieren, damit die provisorischen Büroräumlichkeiten gleichzeitig bezogen werden können. Beabsichtigt ist ein Baubeginn nach dem 1.1.2016, damit ergibt sich eine Mietdauer für die provisorischen Büroräume über drei Jahre von Anfang 2016 bis Ende 2018. Die Verwaltung beansprucht heute in den abzubrechenden Gebäuden folgende Flächen:

Verwaltungsgebäude Schachenstrasse 11 (FD)	807 m ²
Verwaltungsgebäude Luzernerstrasse 13 (USD, SD)	363 m ²
Verwaltungsgebäude Luzernerstrasse 15 (SD)	819 m ²
Total Büroräume provisorisch	ca. 2'000 m²
Total Archivräume provisorisch	ca. 500 m²

Die Platzierung der provisorischen Büroflächen ist eine der grössten Herausforderungen nach einer positiven Volksabstimmung. Es ist das Ziel, die Büroflächen in einem möglichst zentrumsnahen Gebäude mit einem Mietvertrag vom 1.1.2016 bis 31.12.2018 unterzubringen. Als provisorische Archivräume können allenfalls gemeindeeigene Räume (Zivilschutz, Militär) genutzt werden.

Weitere Informationen zu den provisorischen Nutzungen gibt es in Kapitel 9.1 (Bericht Postulat Piazza Nr. 168/10).

5.5 Büroflächen (Ist und geplant)

Die Departement beanspruchen heute folgende Büroflächen:

Baudepartement (ohne Werkhof)	358 m ²
Finanzdepartement	984 m ²
Bildungs- und Präsidialdepartement (ohne Moserhaus)	769 m ²
Sozialdepartement	945 m ²
Umwelt- und Sicherheitsdepartement	237 m ²
Total	ca. 3'300 m²

Das Bildungsdepartement beansprucht zusätzlich im Moserhaus für das Rektorat und die Schuldienste ca. 500m². Im Zentrum Pilatus sind für die Büroflächen der Gemeinde 3'500m² vorgesehen. 700m² sind für die Kantonspolizei reserviert. Es darf angenommen werden, dass bei einer modernen Planung der Arbeitsplätze der Flächenbedarf der Gemeinde kleiner wird. Das Raumkonzept bietet genügend Flexibilität für eine Anpassung der Flächen sowohl nach oben wie nach unten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kurzfassung

Der Mittelbedarf für die Finanzierung der Zentrumsinvestitionen beläuft sich brutto auf 58.8 Mio. Franken. Durch den Verkauf der Teiggi fliessen der Gemeinde 12.3 Mio. Franken zu, eventuell aus dem Barwert des Baurechtes für das Gemeindehausareals weitere Mittel. Der Netto-Geldbedarf wird sich von 2014 bis 2019 allein für das Zentrum auf rund 46.5 Mio. Franken belaufen. Die Gemeinde muss in dieser Periode allerdings auch noch die Investitionen für die Kernaufgaben (Basisprojekte) von rund 76 Mio. Franken im gleichen Zeitraum finanzieren. Der Finanzbedarf – und damit die Verschuldungszunahme – wird sich demnach von 2014 bis 2018 auf rund 77 Mio. Franken belaufen. Mit weiteren Desinvestitionen (Sidhalde, Bosmatt, Mühlerain) könnten der Gemeinde weitere Mittel zur Finanzierung dieses Investitionsbuckels zufließen.

Der Finanzierungsbedarf wird sich in den nächsten Jahren auf rund 22 Mio. Franken (davon Basisprojekte 15 Mio. Fr.) pro Jahr belaufen, der durch zusätzliche Kredite von Finanzinstituten sicherzustellen ist.

Gespräche mit Banken haben ergeben, dass dies möglich ist, sofern die Sanierung gelingt und die Gemeinde keine Verschlechterung des Ratings erfährt. Ein Globalkredit für die Zentrumsprojekte ist nicht der gangbare Weg, sondern die notwendigen Kredite sind in den anfallenden Jahren mit den Banken zu vereinbaren. Forwardkredite sind möglich, jedoch mit Zusatzkosten verbunden.

In der Spezialfinanzierung ist der Betrag von Fr. 7.2 Mio. zurückgestellt.

6.1 Investitionsplanung und Folgekosten pro Jahr in der Laufenden Rechnung

Die Investitionsplanung berücksichtigt neben der Realisierung der Teilprojekte den Innenausbau/die Ausstattung der Verwaltung im Zentrum Pilatus, die Planungsleistungen bis 2013 mit den vom Einwohnerrat genehmigten Planungskrediten sowie diverse Investitionen wie Mietprovisorien und Zügelkosten. Die Erträge aus den Desinvestitionen sollen zuerst rückgestellt und ab 2015 aufgelöst werden.

Die Finanzplanung berücksichtigt alle positiven und negativen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand Referenzjahr 2012. Es handelt sich um eine rollende Planung. Die Zahlen werden bis zur definitiven Erarbeitung des B+A Baukredit im Herbst 2013 den neuen Erkenntnissen angepasst werden. Die Grössenordnung dürfte sich nicht mehr wesentlich verändern. Die Tabelle wurde vom Finanzdepartement der Gemeinde Kriens auf die finanztechnische Richtigkeit geprüft. In der Planung nicht berücksichtigt sind Kosten, die gegenüber heute nur unwesentlich ändern wie zum Beispiel die Reinigungskosten der Büroräumlichkeiten.

Dank den Desinvestitionen verbessert sich der Finanzplan im Jahr 2014 um Fr. 122'000.00 gegenüber dem Jahr 2012. Die Folgekosten kippen ab dem Jahr 2016 in Mehrkosten. Ab dem Jahr 2019, wenn alle Teilprojekte in Vollbetrieb sind, kostet das Gesamtprojekt ca. 1.24 Mio. Franken pro Jahr mehr gegenüber dem Referenzjahr 2012 mit der Annahme von 2 % Finanzierungskosten. Bei Annahme von 4 % Finanzierungskosten betragen die Mehrkosten 2.2 Mio. Franken pro Jahr. In diesen Zahlen nicht berücksichtigt sind die Erträge aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Zukunftsprojektes (z.B. Steuereinnahmen) und die Kosten, die im Ausgangszustand ohne Projekt anfallen (Werterhaltung der bestehenden Gebäude).

in 1'000 Fr.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Netto-investitionen	1'770	2'700	9'500	11'000	10'750	500	36'220
Folgekosten pro Jahr	-122	-51	398	477	436	102	1'239
Summe im Vergleich zu 2012	-122	-273	225	702	1'137	1'239	



Im Sinne einer Sensitivitätsanalyse soll auch aufgezeigt werden, wie hoch die jährlichen Folgekosten sind, wenn der Zinssatz auf 4 % steigen sollte. Die Folgekosten pro Jahr betragen in diesem Fall Fr. 2'172'000.00. Dies lässt die Aussage zu, dass die Folgekosten pro Jahr je nach Entwicklung des Zinssatzes zwischen 1.2 und 2.2 Mio. Franken liegen werden.

Die Überlagerung der Investitionsplanung im Aufgaben- und Finanzplanung 2013 bis 2017 (B+A Nr. 009/2012 vom 7. November 2012) ergibt folgende Summen aus den Basisprojekten und dem Projekt Zukunft Kriens – Leben im Zentrum (alles Nettoinvestitionen):

in 1'000 Fr.	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Basisprojekte	17'417	19'335	13'942	11'930	noch offen	noch offen
Zukunft Kriens	1'770	2'700	9'500	11'000	10'750	500
Total	19'187	22'035	23'442	22'930		

6.2 Finanzierungsmodelle für Mittelbeschaffung

Konventionelle Finanzierung, Baurecht, Immobilienleasing, Public Private Partnership (PPP) und Verkauf mit Rückmiete.

Konventionelle Finanzierungen, Festkredite, Darlehen von Banken, Institutionellen Anlegern oder private Investoren

Fremdkapitalgeber gewähren der Gemeinde Kriens aufgrund eines internen Ratings Kredite bis zu einer Maximallimite. Bis zu dieser Limite können Kredite unabhängig von ihrem Verwendungszweck vom Kreditgeber bezogen werden. Kredithöhe, Zinssatz und Laufzeit werden individuell vereinbart. Alternativ können Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen werden. Mit Forwardkrediten nach rechtskräftigem Beschluss für den Kredit wäre es möglich, die heute gültigen Zinsen für die notwendigen Kredite in den Folgejahren bis 2018 abzusichern (Zinsaufschlag von ca. 1 %).

Baurecht (Gemeindehaus Areal)

Das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde. Der Investor erstellt und nutzt die Immobilien auf eigenes Risiko und bezahlt für die Nutzung des Landes einen Baurechtszins. Die Höhe des jährlichen Baurechtszinses ist unter anderem abhängig von der im Baurechtsvertrag festgelegten Laufzeit. Es besteht auch die Möglichkeit, den Baurechtszins sämtlicher Jahre im Voraus einzufordern. Dabei spricht man von einem Barwert. Der **Barwert** ist der Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Er wird durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen und anschließendes Summieren ermittelt.

Eine interessante Alternative zur Finanzierung von Verwaltungsimmobilien ist das **Immobilienleasing**. Dabei finanziert der Kapitalgeber (Bank, institutionelle Kapitalanleger, etc.) 100 % der Investitionskosten. Die Leasingdauer ist langfristig ausgerichtet und beträgt 10 bis 20 Jahre. Während dieser Zeit bezahlt der Leasingnehmer konstante Monatsraten. Am Ende der Vertragsdauer kann das Objekt zu einem im Voraus bekannten Restwert erworben, ein Anschlussleasingvertrag abgeschlossen oder das Objekt dem Leasinggeber belassen werden.

Als **Public Private Partnership (PPP)** bezeichnet man die Mobilisierung von privatem Kapital und Fachwissens zur Erfüllung staatlicher Aufgaben. PPP ist somit



nach heutigem, funktionalem Begriffsverständnis die meist «langfristig vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, bei der die erforderlichen Ressourcen (zum Beispiel Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal etc.) von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner optimal verteilt werden. Es gibt folgende Modelle: PPP-Erwerbermodell, PPP-Inhabermodell, PPP-Leasingmodell, PPP-Mietmodell, Konzessionsmodell, Gesellschaftsmodell.

Rückmietverkauf, Sale-Lease-Back und Sale-and-Lease-Back sind synonyme Bezeichnungen einer Sonderform des Leasings, bei der die Gemeinde eine Immobilie an eine Leasinggesellschaft verkauft und sie zur weiteren Nutzung gleichzeitig wieder zurück least.

Durch den Kaufpreis kann das Unternehmen Kapital freisetzen und erhöht kurzfristig seine Liquidität, kann das Objekt aber weiterhin nutzen. Die Kosten sind somit langfristig planbar. Die Gemeinde ist nicht mehr Eigentümerin, kann aber eine Kaufoption an der Immobilie zu einem im Voraus bestimmbar Rückkaufpreis in den Vertrag integrieren.

Ein nicht unerheblicher Teil der Investitionen kann durch Geldflüsse aus **Desinvestitionen** (Verkauf Teiggi Areal, 50 % Anteil Zentrum Pilatus, eventuell Barwert Baurechtszins Gemeindehausareal) finanziert werden.

6.3 Wachstum dank Entwicklung

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist ein Jahrhundertprojekt. Es soll das Zentrum wirtschaftlich stärken, optisch aufwerten und zu einer besseren Belebung führen. Die jährlichen Folgekosten von 1.2 Mio. Franken pro Jahr ab 2019 gegenüber dem Ist-Zustand Referenzjahr 2012 sind dem wirtschaftlichen Nutzen gegenüber zu stellen. Wie weit die Entwicklung zu einer Verbesserung des Steuersubstrats führt, ist schwierig abzuschätzen. Parameter sind die Anzahl neuer Wohneinheiten sowie Büro- und Geschäftsflächen:

Nutzungen	Anzahl Wohneinheiten, minus bestehende Wohnungen	Büro- /Geschäftsflächen, Ateliers für Dritte, minus bestehende Flächen
Teilprojekt 1: Zentrum Pilatus (exkl. Gemeinde/ Kapo)	25 WE – 1 WE	2'020 m ² – 300 m ²
Teilprojekt 2: Teiggi- Areal Gemeindehaus-Areal	52 WE – 5WE 43 WE – 3 WE	2'389 m ² – 1'000 m ² 771 m ²
Teilprojekt 3: Feuerwehr /Werkhof Eichenspes	0	0
Teilprojekt 4: Kultur /Jugend /Gewerbe Schappe Süd	0	200 m ²
Total netto neue Einheiten / Flächen	111 WE	4'080 m²

Mit dem Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» werden über 100 Wohnungen realisiert, die ca. 220 Einwohnern Platz bieten. Zudem werden ca. 4'100 m² neue Büro- /Gewerbe- und Atelierflächen realisiert. Mit der Annahme, dass ein Arbeitsplatz einen Flächenbedarf von 40 m² hat, resultieren ca. 100 neue Arbeitsplätze (nicht gerechnet sind die Arbeitsplätze der Gemeinde Kriens und der Kantonspolizei, die direkt kein Steuerwachstum generieren).



Die relative kommunale Steuerkraft pro Einwohner beträgt in Kriens Fr. 1'420.00 (bei einem Steuersatz von 2.0). Die relative Steuerkraft pro Arbeitsplatz beträgt in Kriens ca. Fr. 585.00 (Steuereinnahmen Gemeinde juristische Personen = Fr. 5.7 Mio. / 9'694 Beschäftigte). Der kommunale Steuerertrag dürfte mit der Realisierung der Projekte «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» insgesamt um mindestens ca. Fr. 370'000.00 wachsen.

Das Steueramt Kriens kalkuliert bei Neubauten mit Steuereinnahmen, die höher als der Durchschnittswert der Gemeinde sind. Beim Zentrum Pilatus und Gemeindefeld-Areal handelt es sich um eher kleine Wohnungen, wenn durchschnittlich zwei Personen pro Wohnung gerechnet werden. Personen, welche sich eine so zentrale Lage leisten können/wollen, dürften mehr als die Fr. 1'420.00 pro Person an Gemeindesteuern abliefern. Dabei handelt es sich häufig um Ehe- oder Konkubinatspaare. Die Überbauung im Teiggi-Areal hat Familienwohnungen in Neubauten, die sich nur Familien mit einem gewissen Einkommen leisten können.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei solchen Wohnverhältnissen ohne weiteres mit Fr. 5'000.00 Gemeindesteuern (pro Wohnung) gerechnet werden kann. Häufig zügelte Krienser innerhalb der Gemeinde z. B. von einer preisgünstigen Wohnung in eine Wohnung in Zentrumslage. Somit werden preisgünstige Wohnungen frei. Diese werden dann teilweise durch Auswärtige besetzt. Solche Mutationsgewinne/-verluste sind im Betrag von Fr. 5'000.00 eingerechnet. Zudem induzieren neue Bewohner auch indirekte Steuereinnahmen durch Konsum von Dienstleistungen und Waren.

Bei den Geschäftsflächen ist mit weniger Ertrag pro Arbeitsplatz zu rechnen, da sich kaum ein sehr wertschöpfungsintensiver Betrieb im Zentrum ansiedeln wird.

Die Rechnung der Verbesserung der kommunalen Steuererträge pro Jahr sieht mit diesen Annahmen wie folgt aus:

110 Wohnungen à Fr. 5'000.00 = Fr. 550'000.00
 100 Arbeitsplätze à Fr. 500.00 = Fr. 50'000.00
Ertrag gesamthaft pro Jahr ca. Fr. 600'000.00

Finanzielle Auswirkungen des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»: Plan A

Folgekosten Zentrumsprojekte ab dem Jahr 2019 gemäss Finanzplanung:	Fr. 1'239'000.00
Steuerwachstum pro Jahr ab 2019 (111 Wohnungen, 100 Arbeitsplätze):	- Fr. 600'000.00
Summe Folgekosten bei Annahme des Projektes ab 2019:	ca. Fr. 640'000.00

7. Handlungsalternativen

7.1 Konsequenzen bei der Ablehnung des Gesamtprojektes inklusiv finanzielle Auswirkungen: Plan B (ohne Desinvestitionen)

Die Ablehnung des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» kostet nicht null Franken. Die bestehenden Gebäude der Gemeinde Kriens haben einen sehr hohen Erneuerungsbedarf und müssten bis ins Jahr 2022 umfassend saniert werden. Ein exakter Vergleich mit dem Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist nicht möglich, da es für die abzubrechenden Gebäude keine Werterhaltungsprojekte gibt und die Kosten nur sehr grob geschätzt werden können.



Liegenschaften mit hohem Erneuerungsbedarf	Sanierungsarbeiten	Realis.-jahr	Grobe Kostenschätzung (ohne Projekte)
Verwaltungsgebäude Luzernerstrasse 13	Gebäudehülle	2017	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2019	Fr 1.5 Mio.
Liegenschaft Pilatus Luzernerstrasse 15 (Verwaltungsgebäude, Pilatus-Saal, Scala, Geschäftsräume, einfache Nutzung Nordtrakt)	Gebäudehülle	2016	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2018	Fr. 12.0 Mio.
	Nordtrakt	2020	
	Pilatussaal / Foyer	2022	
Wohngebäude Luzernerstrasse 17 (Wohngebäude, ehemaliges Billettschaltergebäude)	Gebäudehülle	2015	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2016	Fr 0.5 Mio.
Wohngebäude Schachenstrasse 9 (Wohnungen, Räume Musikschule, Galerie)	Gebäudehülle	2016	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2017	Fr 1.0 Mio.
Verwaltungsgebäude Schachenstrasse 11 (Verwaltungsgebäude, Kantonspolizei)	Gebäudehülle	2017	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2018	Fr 2.0 Mio.
Gemeindehaus Schachenstrasse 13 (Verwaltungsgebäude, Werterhaltung Dach und Fassade)	Gebäudehülle	2017	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2018	Fr 0.5 Mio.
Wohngebäude Schachenstrasse 15 (Wohnungen)	Gebäudehülle	2016	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2017	Fr 1.0 Mio.
Liegenschaft Gemeindeschuppen (Kantonement, Veranstaltungsräume)	Gebäudehülle	2019	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2020	Fr 0.5 Mio.
Liegenschaft Teiggi-Areal (Jugendzentrum, Bürokomplex, Abbruch der nicht erhaltenswerten Gebäudeteile)	Abbruch	2014	Schätzung (+/- 50%)
	Gebäudehülle	2015	Fr 3.0 Mio.
	Innensanierung	2016	
Liegenschaft Schappe Süd (für weitere Nutzung Feuerwehr / Werkhof)	Gebäudehülle	2017	Schätzung (+/- 50%)
	Innensanierung	2018	Fr 3.0 Mio.
Total			Fr. 25.0 Mio.

Der sehr hohe Sanierungsbedarf der bestehenden Gebäude generiert bei einem Investitionsvolumen von Fr. 25 Mio. ab dem Jahr 2023 Folgekosten von ca. Fr. 1'125'000.00 pro Jahr (Abschreibung 40 Jahre = 2.5%, Zins 2%).

Daraus lässt sich folgender Betrag als Folgekosten für die Gemeinde ableiten:

Ablehnung des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»: Plan B (bei späterer Genehmigung der Sanierung bestehender Gebäude, ohne Desinvestitionen)

Folgekosten ab dem Jahr 2023 für Werterhaltung bestehende Gebäude:	Fr. 1'125'000.00
Steuerwachstum pro Jahr ab 2019:	- Fr 0.00
Summe Folgekosten bei Annahme des Projektes ab 2021:	Fr. 1'125'000.00

Diese Zahlen lassen die Aussage zu, dass die Annahme des Projektes die Gemeinde langfristig finanziell günstiger kommt als die Ablehnung des Projektes.

Folgende Punkte sind bei Plan B zu beachten:

- Es gibt keine Projekte und damit keine verifizierten Kosten für die Werterhaltung der bestehenden Gebäude.
- 10 Jahre Planung und 4 Mio. Franken investierte Planungskosten werden versenkt. Die Planung beginnt bei Null. Die Planungskosten sind abzuschreiben.
- Die Liegenschaft Schappe Süd ist für die Nutzung Feuerwehr/Werkdienste während der nächsten Jahrzehnte nicht geeignet. Das Provisorium wird weiterhin zum «Providurium».
- Viele Nutzensgewinne des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» treten nicht ein.
- Die städtebauliche Aufwertung im Zentrum verzögert sich weiterhin.
- Der Investitionsbedarf wird immer grösser, weil die Ansprüche an ein eigenständiges Kriens nicht geringer werden. Die Komplexität der tangentialen Aufgaben nimmt zu.
- Wertvolle Grundstücke werden durch die Gemeinde weiterhin nicht richtig genutzt.
- Viel Geld wird für ein anhaltendes Flickwerk verschwendet.
- Wichtige Alterswohnungen und Pflegeplätze können nicht bereit gestellt werden.

7.2 Konsequenzen bei der Ablehnung des Gesamtprojektes inklusiv finanzielle Auswirkungen: Plan C (mit Desinvestitionen)

Bei einer Ablehnung des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» stellt sich die Frage, ob zumindest die Desinvestitionen Teiggi- und Gemeindehaus-Areal realisiert werden sollen. Mit dem Ertrag könnten die Erneuerungsarbeiten der anderen Objekte finanziert werden.

Liegenschaften mit hohem Erneuerungsbedarf	Sanierungsarbeiten	Realis.-jahr	Grobe Kostenschätzung (ohne Projekte)
Verwaltungsgebäude Luzernerstrasse 13	Gebäudehülle Innensanierung	2017 2019	Schätzung (+/- 50%) Fr. 1.5 Mio.
Liegenschaft Pilatus Luzernerstrasse 15 (Verwaltungsgebäude, Pilatus-Saal, Scala, Geschäftsräume, einfache Nutzung Nordtrakt)	Gebäudehülle Innensanierung Nordtrakt Pilatussaal/ Foyer	2016 2018 2020 2022	Schätzung (+/- 50%) Fr. 12.0 Mio.
Wohngebäude Luzernerstrasse 17 (Wohngebäude, ehemaliges Billetschaltergebäude)	Gebäudehülle Innensanierung	2015 2016	Schätzung (+/- 50%) Fr. 0.5 Mio.
Gemeindehaus Schachenstrasse 13 (Verwaltungsgebäude, Werterhaltung Dach und Fassade)	Gebäudehülle Innensanierung	2017 2018	Schätzung (+/- 50%) Fr. 0.5 Mio.
Liegenschaft Schappe Süd (für weitere Nutzung Feuerwehr/Werkhof)	Gebäudehülle Innensanierung	2017 2010	Schätzung (+/- 50%) Fr. 3.0 Mio.
Total			Fr. 17.5 Mio.

Der hohe Sanierungsbedarf der bestehenden Gebäude generiert bei einem Investitionsvolumen von Fr. 17.5 Mio. ab dem Jahr 2023 Folgekosten von ca. Fr. 790'000.00 pro Jahr (Abschreibung 40 Jahre = 2.5%, Zins 2%).



Daraus lässt sich folgender Betrag als Folgekosten für die Gemeinde ableiten:

**Ablehnung des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»:
Plan C (bei späterer Genehmigung der Sanierung bestehender Gebäude und der
Desinvestitionen Teiggi- und Gemeindehaus-Areal)**

Folgekosten ab dem Jahr 2023 für Werterhaltung bestehende Gebäude:	Fr. 790'000.00
Folgekosten für Ersatznutzungen:	Fr. 250'000.00
Reduktion Abschreibung und Zinskosten durch Desinvestition Teiggi:	- Fr. 500'000.00
Baurechtszins Gemeindehaus-Areal:	- Fr. 50'000.00
Steuerwachstum pro Jahr (80 Wohnungen, 50 Arbeitsplätze):	- Fr. 425'000.00
Summe Folgekosten bei Ablehnung des Projektes ab 2023:	Fr. 65'000.00

Die finanziellen Vorteile von Plan C bei Ablehnung des Projektes mit Sanierung der bestehenden Gebäude und mit Desinvestitionen Teiggi- und Gemeindehaus-Areal sind unwesentlich besser als bei Plan A.

Folgende Punkte sind bei Plan C zu beachten:

- Es gibt keine Projekte und damit keine verifizierten Kosten für die Werterhaltung der bestehenden Gebäude.
- 10 Jahre Planung und 4 Mio. Franken investierte Planungskosten werden versenkt. Die Planung beginnt zu einem grossen Teil von vorne.
- Die Liegenschaft Schappe Süd ist für die Nutzung Feuerwehr/Werkdienste während der nächsten Jahrzehnte nicht geeignet.
- Die Standortfrage Jugendzentrum ist nicht gelöst.
- Die Standortfrage Verwaltung und Kantonspolizei (Ersatz Verwaltungsgebäude Schachenstrasse 11) ist nicht gelöst.
- Die Standortfrage Musikschule ist nicht gelöst.
- Die Standortfrage für Ateliers und Galerie ist nicht gelöst.
- Kriens verliert Veranstaltungsräumlichkeiten im Gemeindeschuppen und den Kilbiplatz ohne Ersatz.
- Viele Nutzungsgewinne des Gesamtprojektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» treten nicht ein.

7.3 Diskutierte Handlungsalternativen im bisherigen politischen Prozess

Der Gemeinderat stellte in seinem Bericht Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» (Nr. 209/11, 212/11, 221/11) vom 11. Mai 2011 folgende Handlungsalternativen zur Diskussion:

- Handlungsalternative 0: Vorgehen gemäss B+A Nr. 159/2010 Planungskredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» vom 9. Juni 2010, Planung und Entscheid in einer Phase
- Handlungsalternative 1: Planung und Entscheid in zwei Phasen (alle Teilprojekte gemäss B+A Nr. 159/2010, Entscheid betreffend Vorgehen «Grosser Saal» wird vertagt)
- Handlungsalternative 2: Planung und Entscheid in zwei Phasen (alle Teilprojekte gemäss B+A Nr. 159/2010, Verzicht auf «Grossen Saal» im Zentrum Pilatus und Realisierung eines «Grossen Saals» in den Werkstätten Schappe Süd)
- Handlungsalternative 3: Vorschlag SVP mit Desinvestition Areal Schappe Süd und Angebot von Räumlichkeiten im Kleinfeld
- Handlungsalternative 4: Verschiebung der Planungen und Entscheide des Gesamtprojektes (inkl. Desinvestitionen Gemeindehaus- und Teiggi-Areal) bis die Finanzperspektiven der Gemeinde wieder besser sind

Aufgrund der Diskussion im Einwohnerrat und den anschliessenden Abstimmungen wurden die Handlungsalternativen abgelehnt und der Gemeinderat beauftragt, das Projekt gemäss B+A Nr. 159/2010 weiterzuplanen und nur eine Reduktion des «Grossen Saals» im Zentrum Pilatus zu prüfen. Damit hatte der Gemeinderat einen klaren Auftrag für das Gestaltungskonzept.

Handlungsalternativen auf einen Blick

Varianten	A Realisierung Zentrumsprojekte	B Verzicht auf Realisierung Zentrum und die Desinvestitionen (nur Sanierung der Liegenschaften)	C Verzicht auf Realisierung Zentrum, Realisierung Desinvestitionen
Bruttoinvestitionen	Fr. 58.8 Mio.	Fr. 25 Mio.	Fr. 17.5 Mio.
Desinvestitionen	Fr. 12.3 Mio.	keine	Fr. 12.3 Mio.
Mittelbedarf	Fr. 46.5 Mio.	Fr. 25 Mio.	Fr. 5.2 Mio
Auflösung Rückstellungen	Fr. 10.3 Mio	Fr. 3.1 Mio	Fr. 3.1 Mio
Nettoinvestitionen	Fr. 36.2 Mio.	Fr. 21.9 Mio.	Fr. 2.1 Mio
Sanierungsbedarf	keiner	Fr. 25 Mio.	Fr. 17.5 Mio.
Auswirkungen auf Laufende Rechnung	Fr. 1.2 Mio.	Fr. 1.1 Mio.	Fr. 0.1 Mio.
Wachstumseffekt	Fr 0.6 Mio. pro Jahr	keine	Fr. 0.4 Mio. pro Jahr
Volkswirtschaftlicher Effekt (Gesamtinvestitionen durch private Investoren)	Bauvolumen Teiggi-, Gemeindehausareal, Pilatusareal, Schappe Süd und Eichenspes von total Fr. 130 Mio., Realisierung von über 100 Wohnungen	Sanierungsaufträge von Fr. 25 Mio.	Bauvolumen Teiggi- und Gemeindehausareal sowie Sanierungsaufträge von rund Fr. 78 Mio., Realisierung von 80 Wohnungen

Fazit zu den Varianten

Plan A = Ausgewogene Lösung aufgrund der politischen Aufträge

Plan B = Gutes Geld wird Schlechtem nachgeworfen

Plan C = Scheinlösung mit einem nicht gangbaren Weg

8. Häufig gestellte Fragen

8.1 Zusätzlicher Busstreifen auf der Obernauerstrasse?

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

Die Dienststelle Verkehr + Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern plant 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 dem 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 Zentrumsplatz 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 Fussgängerverbindung durch das Areal vor. Die Gebäude des Areals Schappe Süd wurden in die Kategorie II 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.

8.2 Investitionskosten für Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd

Frage: Sind die im Architekturwettbewerb berechneten Investitionskosten von 10.5 Mio. Franken für das Projekt Schappe Süd nicht zu hoch?

Beim Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» ist ein Anteil von ca. 2.1 Mio. Franken für den Neubau des Musikschulgebäudes vorgesehen. Das Projekt wurde gegenüber dem Studienauftrag optimiert und auf ein teures Untergeschoss verzichtet. 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. Mit dem Vorprojekt wurden die Instandsetzung und die Umbauten der alten Gebäudeteile mit ca. 8.5 Mio. Franken kalkuliert. Als Optimierung wird mit der Projektüberarbeitung die bestehende Bausubstanz so genutzt, 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 «niederschwelligen» Räume haben ein anderes Nutzungspotenzial als «Hochglanzbauten». Dieser Grundsatz wurde bei der weiteren Planung des Projektes Schappe Süd berücksichtigt. Es ist Realersatz für bestehende Räume, die wegfallen.

8.3 Zentrale Gemeindeverwaltung

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

Ein zentraler Standort schafft Synergien bei Mitarbeitenden und Geräten. Kundenschalter und Sekretariate können besser organisiert werden. Der Kundenschalter im Foyer schafft die Möglichkeit einer einzigen Anlaufstelle. 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 fünf Standorte verteilt. Im Gemeindehaus, eingemietet in privaten Gebäuden 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. So wird die neue Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) Kriens – Schwarzenberg selbstverständlich ebenfalls im Zentrum Pilatus platziert.

8.4 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 Teiggi 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.

8.5 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?

Das Grundstück ist gar nicht so wertvoll, wie immer wieder behauptet wird. Es liegt zwar sehr zentral, ist aber grossen Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Bei einem Neubau müsste eine Baugrube ausgehoben werden. Es ist dabei mit Altlasten zu rechnen, die umweltgerecht entsorgt werden müssten. Das würde erhebliche Mehrkosten verursachen. Kommt hinzu, dass das Grundstück vom einem Bach unterquert wird, was dazu führt, dass bei einem Neubau Gewässerabstände eingehalten werden müssten.

Die Zentrumsplanung mit ihren vier Teilprojekten sieht vor, dass die Areale Gemeindehaus, Teiggi 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.

8.6 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 Kantonspolizei sind Nutzer vorhanden, welche das Risiko einschränken. Das Investorenmodell mit dem 50%-Miteigentum ermöglicht dem Investor eine hohe Flexibilität. So kann er die auf der Westseite des Gebäudes gelegenen Flächen zu einem grossen Teil als Wohnungen vermieten.

8.7 Fläche Gemeindeverwaltung

Frage: Wird die Fläche der Gemeindeverwaltung nach dem Umzug in das Zentrum Pilatus vergrössert

Die Gemeindeverwaltung beansprucht heute ca. 3'300 m², das Rektorat und die Schuldienste benützen im Moserhaus ca. 500 m² Büroflächen. Das Miteigentum im Zentrum Pilatus umfasst ca. 3'500 m² Büroflächen für die Verwaltung. Es darf angenommen werden, dass bei einer modernen Planung der Arbeitsplätze der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz etwas geringer wird. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die reservierten Flächen im Zentrum Pilatus ausreichen. Es ist genügend Flexibilität nach oben und nach unten vorhanden. Diese ist auch dann vorhanden, wenn bis ins Jahr 2019 Dienstleistungen für andere Gemeinden in Kriens angeboten werden wie zum Beispiel die Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) Kriens – Schwarzenberg.

8.8 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 gemeldet.

8.9 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. Die Realisierung des Zentrums Pilatus ist allerdings Voraussetzung, dass die Luzernerstrasse im Zentrum neu gestaltet werden kann.

8.10 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 Prozent aufweisen (Anteil ÖV). Mit der Zentrumsentwicklung wird weniger neuer Verkehr erzeugt als mit Überbauungen in Randgebieten.

8.11 Steuern

Frage: Müssen die Steuern wegen der Zentrumsentwicklung erhöht werden?

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird keine direkte Steuererhöhung auslösen. Allerdings ist eine Steuererhöhung zur Sanierung der Krienser Finanzen in den kommenden Jahren eventuell notwendig – mit oder ohne Zentrumsprojekt. Dies hat der Gemeinderat bereits entsprechend kommuniziert. Wird das

Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» abgelehnt, muss in die bestehenden alten Gebäude investiert werden. Auch das kostete Millionen. Die Investitionen hingegen leisten einen wichtigen Beitrag für die Gemeindeentwicklung und damit für eine Erhöhung des Steuersubstrats.

8.12 Verlierer

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

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

8.13 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. Der Platz wird zum neuen Zentrumsplatz als Treffpunkt und als Begegnungsplatz. 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.

8.14 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. Für den Gemeinderat ist es deshalb eine Selbstverständlichkeit, 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.

8.15 Zusammenhang mit Grossfeld-Areal

Frage: Der Gemeinderat will auf dem Grossfeld-Areal ein neues Pflegeheim sowie ein Haus mit betreuten Wohnungen und Dienstleistungen im Gesundheitswesen bauen. Wieso braucht es dann auf dem Gemeindehaus-Areal nochmals ein Haus, in welchem betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen und Dienstleistungen angeboten werden?

Gemäss dem Versorgungskonzept «Gesundheit und Alter Kriens» braucht Kriens bis ins Jahr 2020 etwa 262 Pflegeplätze, 12 Entlastungsplätze für Ferien- und Tagesaufenthalt pflegebedürftiger Menschen und betreute Wohnungen für rund 160 Menschen. Um diesen Bedarf an stationären Pflegeplätzen und betreuten Wohnungen sicherstellen zu können, plant der Gemeinderat auf dem Grossfeld-Areal ein neues Pflegezentrum. Dort sollen, so wie auf dem Gemeindehaus-Areal, ein Pflegeheim sowie betreute Wohnungen und Raum für Dienstleistungen im Gesundheitswesen erstellt werden. Beide Projekte – das Projekt auf dem Gemeindehaus-Areal und das Projekt auf dem Grossfeld-Areal – sind zwingend nötig, um die gesetzlichen Pflichten erfüllen und das Versorgungskonzept Gesundheit und Alter sicherstellen zu können: Mit diesen beiden Projekten können alle bis ins Jahr 2020 notwendigen Pflege- und Entlastungsplätze sowie einen Teil der für die Versorgung notwendigen betreuten Wohnungen sichergestellt werden. Wird das eine oder das andere Projekt nicht realisiert, fehlt in Kriens ein wesentlicher Teil der notwendigen Wohnräume für den Aufenthalt im Alter.

Auf beiden Arealen sind auch Räume für Dienstleistungen im Gesundheitswesen geplant. Es wird aber kein Überangebot geschaffen: Werden etwa die Dienstleistungsräume auf dem Gemeindehaus-Areal erstellt, müssen sie auf dem Grossfeld-Areal nicht realisiert werden. An deren Stelle können dann auf dem Grossfeld-Areal mehr Wohnungen für betreutes Wohnen erstellt werden. Umgekehrt gilt das gleiche.

8.16 Baurecht oder nicht

Frage: Warum gibt es auf dem Teiggi-Areal kein Baurecht?

Es war immer vorgesehen, dass die drei Areale Teiggi, Gemeindehaus und Pilatus als Desinvestitionen im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» veräussert werden. Der Gemeinderat suchte bei der Vorbereitung der Investorenausschreibungen nach einem Mix zwischen finanzieller Tragbarkeit des Projektes und Verbleib von Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde. Als Kompromiss entschied er, das Teiggi-Areal zu verkaufen und das Gemeindehaus-Areal im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Für das Pilatus-Areal wird ein Miteigentum von 50 Prozent zugunsten des Investors sowie 50 Prozent zugunsten der Gemeinde begründet. Die Umgebung des Zentrums Pilatus bleibt dagegen zu einem grossen Teil (Zentrumsplatz) im Eigentum der Gemeinde. Die Abgabe des Gemeindehaus-Areals im Baurecht ist sinnvoll, weil das Gemeindehaus, der neue Gemeindehausplatz sowie die Überbauung räumlich eine Einheit bilden und im Gebäude öffentliche Nutzungen vorgesehen sind. Das Teiggi-Areal hat dagegen keine öffentlichen Nutzungen, die Investorin Stiftung Abendrot will die Wohnungen und Gewerbeflächen sowohl vermieten wie im Stockwerkeigentum verkaufen. Die Gemeinde erhält dafür einen guten Verkaufspreis, der zu tieferen Nettoinvestitionskosten des Gesamtprojektes führt.

8.17 Kulturobjekte im Zentrum

Was passiert mit den Kulturobjekten im Zentrum?

Das unter Denkmalschutz stehende Gemeindehaus bleibt im Eigentum der Gemeinde Kriens, soll aber für eine neue Nutzung an Dritte vermietet werden. Der Güterbahnhof bleibt als Eingangsgebäude zum Zentrumplatz bestehen. Er wird etwas aufgefrischt, die Nutzung kann analog heute fortgesetzt werden (Kaffee für Samstagmarkt, Hobbyräume). Die ehemaligen Lokremisen hinter dem Pilatus-Saal werden abgebrochen. Im Teiggi-Areal bleiben gemäss Vorgabe Richtplan Zentrum zwei Gebäude erhalten. Das Industrieobjekt Schappe Süd wird als Teilprojekt Jugend / Kultur / Gewerbe Schappe Süd erhalten und erhält eine neue Nutzung als gesellschaftliches Zentrum für Vereins- und Kulturanlässe.

9. Politische Vorstösse

9.1 Bericht Postulat Piazza Nr. 168/10: Zwischenlösung für Zentrumsräumlichkeiten

(Eingang: 14. Juni 2010, Zuständiges Departement: Baudepartement)

Der Gemeinderat wird beauftragt, im Rahmen der Zentrumsplanung für eine angemessene Zwischenlösung für Jugend-, Kultur, Musikschul- sowie Gemeindegewerben-Räumlichkeiten zu sorgen.

Die Provisorien sind eine der grössten Herausforderungen der Zentrumsplanung. Gemäss heutigem Stand der Planung braucht es folgende Zwischenlösungen:

Nutzung	Termine	Dauer
Provisorische Büroräume 2000 m ²	01.01.2016 bis 31.12.2018	3 Jahre
Provisorische Archivräume 500 m ²	01.01.2016 bis 31.12.2018	3 Jahre
Jugendzentrum	01.07.2015 bis 31.12.2015	6 Monate
Ateliers Kultur	01.07.2015 bis 30.06.2016	1 Jahr
Galerie	01.01.2016 bis 30.06.2016	6 Monate
Kulissenbau Theatervereine	01.01.2016 bis 30.06.2016	6 Monate
Probelokal Theatervereine	01.01.2016 bis 31.12.2016	1 Jahr
Veranstaltungssaal	01.01.2016 bis 31.12.2016	1 Jahr

Folgende Optionen können als Zwischennutzungen in Betracht gezogen werden:

Provisorische Büro- und Archivräume Verwaltung

Schappe-Center, weitere zentrumsnahe Liegenschaften, Containerdorf

Jugendzentrum

Räume Pilatus-Areal oder keine provisorische Lösung für die Dauer von 6 Monaten

Ateliers Kultur

Leerstehende Privatliegenschaften, oder keine provisorische Lösung für die Dauer von 6 Monaten

Galerie

Dachstock Schulhaus Gabeldingen oder keine provisorische Lösung für die Dauer von 6 Monaten

Kulissenbau und Probelokal Theatervereine

Räumlichkeiten in Schulanlagen, Gallihalle (auf Anfrage an Gallizunft)

Veranstaltungssaal

Säle Gallusheim, Bruderklaus, Senti, Johanneskirche (auf Anfrage bei jeweiligen Kirchen), allenfalls im Jahr 2016 nicht genutztes Veranstaltungsort (z. B. in der Oberkuonimatt), oder Aufstellen eines Festzeltes für das Jahr 2016 (z. B. Turnmatte, Kleinfeld).

Es gibt für alle erforderlichen Zwischennutzungen Optionen. Der Gemeinderat will definitive Verhandlungen und Entscheidungen erst nach einer positiven Volksabstimmung zum Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» treffen.

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

9.2 Bericht Postulat Kaufmann Nr. 209/11: Redimensionierung des neuen Pilatussaals

(Eingang: 17. Januar 2011, Zuständiges Departement: Baudepartement)

Der Gemeinderat wird mit dem Postulat beauftragt, eine Redimensionierung des Pilatussaals zu prüfen.

Das Raumkonzept der Zentrumsplanung sieht vor, dass im Zentrum Pilatus ein «Grosser Saal» (als Ersatz für den Pilatussaal) und im Projekt Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd ein «Kleiner Saal» (als Ersatz für Scala und Gemeindeschuppen) realisiert werden. Die geplanten Säle haben nach der Weiterplanung ab 2010 jetzt folgende Kennwerte:

HNF = Hauptnutzfläche	Saal Zentrum Pilatus Projekt 2010	Saal Zentrum Pilatus Überarbeitung 2013	Saal Schappe Süd Projekt 2013
HNF Saal ohne Galerie	390 m ²	318.5 m ²	250 m ²
HNF Bühnenraum	190 m ²	119 m ²	88 m ²
HNF Foyer	250 m ²	184 m ²	120 m ²
HNF Office/Küche/Nebenzimmer ohne Toiletten	164 m ²	183.5 m ²	25 m ²
Kapazität Theaterbestuhlung	450 Personen	350 Personen	270 Personen
Kapazität Bankettbestuhlung	400 Personen	300 Personen	216 Personen

Der heute genutzte Pilatussaal hat eine Fläche von ca. 250 m² (ohne Galerie). Die Kapazität des Saals beträgt 450 Personen bei Theaterbestuhlung (mit Balkon) sowie 300 Personen bei Bankett. Der Pilatussaal und das Foyer wurden Anfang der 80er-Jahre umgebaut. Die Investitionskosten betragen damals ca. Fr. 6.0 Mio. Der Veranstaltungssaal Scala hat eine Kapazität von 200 Personen (installierte Sitzplätze) bis 250 Personen (mit Zusatzstühlen).

Das Saal Zentrum Pilatus Projekt 2013 hat eine um ca. 70 m² grössere Fläche als der heutige Pilatussaal. Das bedeutet, dass es bei der Kapazität mit Theaterbestuhlung und Bankettbestuhlung noch einen Spielraum gibt. Der Auftrag zur Redimensionierung des «Grossen Saals» wurde damit umgesetzt.

Der Gemeinderat beantragt, das Postulat aufgrund des vorstehenden Berichts als erledigt abzuschreiben.

9.3 Bericht Postulat Kaufmann Nr. 003/12: Sponsoring-Partner für das Projekt Schappe Süd

(Eingang: 7. September 2012, Zuständiges Departement: Baudepartement)

Der Gemeinderat wird mit dem Postulat beauftragt, mögliche Sponsoring-Partner für das Projekt Schappe Süd zu suchen und eine mögliche Zusammenarbeit zu prüfen.

Der Gemeinderat hat sich bei den verschiedenen Teilprojekten für folgende Investorenmodelle entschieden:

Teiggi-Areal	Verkauf des Grundstücks Realisierung, Verkauf und Vermietung durch privaten Investor
Gemeindehaus-Areal	Abgabe des Grundstücks im Baurecht Realisierung und Vermietung durch privaten Investor Miete der Flächen für Pflegewohngruppe durch Heime und evt. Spitex
Feuerwehr / Werkhof Eichenspes	Realisierung und Nutzung durch Gemeinde
Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	Realisierung und Nutzung durch Gemeinde Vermietung der Räume / Säle durch Gemeinde
Zentrum Pilatus	Verkauf der Grundstücks im Miteigentum je 50% Realisierung durch privaten Investor (PPP) Kauf Miteigentum Gebäude von 50% durch Gemeinde

Der Gemeinderat sieht keinen Vorteil, das Teilprojekt Schappe Süd mit einem PPP-Modell zu realisieren. Die Schappe Süd soll neben dem Zentrum Pilatus das neue Herzstück des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens in der Gemeinde Kriens sein. Dies setzt voraus, dass die Cliquen-, Atelier- sowie die Veranstaltungsräume zu einem moderaten Preis vermietet werden.

Im Postulat wird vorgeschlagen, Sponsoring-Modelle zum Beispiel für Saalstühle zu prüfen. Man stellt sich vor, dass sich zum Beispiel ein Unternehmen der Wirtschaft als Kulturförderer positionieren möchte. Der Gemeinderat findet diese Idee nach wie vor unterstützungswürdig. Er ist allerdings der Meinung, dass die Erfolgchancen einer Sponsoring-Akquisition nach Annahme des Gesamtprojektes in der Volksabstimmung bedeutend grösser sind als zum heutigen Zeitpunkt. Bis zur Inbetriebnahme des Veranstaltungssaals Schappe Süd im Sommer 2016 bleibt noch genügend Zeit. Es stellt sich dann auch die Frage, ob es richtig ist, wenn die Gemeinde selber auf Sponsoringsuche geht oder ob es nicht erfolgsversprechender ist, wenn sich ein privates Komitee «Pro Schappe Süd» (wie Pro Schauensee) für die Sponsoringsuche verantwortlich zeichnen wird.

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

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Planungsbericht 2013 «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» zur Kenntnis zu nehmen und das Postulat Kaufmann Nr. 209/2011: «Redimensionierung des neuen Pilatussaals» abzuschreiben.

Der Gemeinderat ist überzeugt, ein reifes und durchdachtes Gesamtprojekt vorzulegen, eine lohnende und sinnvolle Investition in die Zukunft, 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),
- ... weil die Teilprojekte eine hohe städtebauliche und nachhaltige Qualität aufweisen und dadurch überzeugen,
- ... die Finanzierung verkraftbar ist und mittel- und langfristig die wirtschaftlich beste Variante ist,
- ... mit den Projekten Gesamtinvestitionen von rund 130 Mio. Franken ausgelöst werden, – der grösste Teil durch private Investoren,
- ... eine Etappierung möglich ist,
- ... es entstehen 34 Wohnungen für betreutes Wohnen im Alter sowie 16 Pflegeplätze (gemäss Konzept Wohnen im Alter).

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Paul Winiker
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

11. Kenntnisnahme zu Planungsbericht Nr. 039/2013

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nimmt gestützt auf § 29, Abs. 1 lit. d. der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

den

Planungsbericht Nr. 039/2013
«Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»

zur Kenntnis.

Das Postulat Kaufmann Nr. 209/11: «Redimensionierung des neuen Pilatussaals» wird als erledigt abgeschrieben.

Kriens, 27. Juni 2013

Einwohnerrat Kriens

Martin Heini
Präsident

Guido Solari
Gemeindeschreiber

Investitions- und Finanzplanung des Projekts «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»

Stand 10.5.2013

Zukunft Kriens - Leben im Zentrum, Gesamtprojekt: Investitionsrechnung								
in 1'000 Fr. inkl. MwSt.	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
Investitionsvorhaben								
Zentrum Pilatus		2'000	6'000	6'000	6'000		20'000	Annahme: Anlagekosten Fr. 23 Mio. minus Landwert Fr. 5 Mio. = Fr. 18 Mio.
Innenausbau/Ausstattung Verwalt.					3'500		3'500	Annahme 3'485 m ² x Fr. 1'000.00 / m ²
Altes Gemeindehaus					750		750	Gemeindehaus Schachenstr. 13: Werterhaltung Dach / Fassade, Umbauten Vermietung an Dritte
Feuerwehr Eichenspes (SF)	4'000	4'350					8'350	Kostenvorschlag PBK Juli 2011 von 17.7 Mio. Fr., Reduktion 1 Mio. Fr.
Werkhof Eichenspes		8'350					8'350	Kostenvorschlag PBK Juli 2011 von 17.7 Mio. Fr., Reduktion 1 Mio. Fr.
Freizeit anl. Langmatt/Eichenspes	1'050						1'050	Annahme
KJG Schappe Süd		3'000	3'000	2'400			8'400	Kostenvorschlag Graber + Steiger 2012
Musikschule Schappe Süd				2'100			2'100	Kostenvorschlag Graber + Steiger 2012
Planungskredite bis 2013	3'320						3'320	Planungskredite B+A Nr. 112/06, 284/08, 128/09, 159/2010
Diverse Investitionen	500	500	500	500	500	500	3'000	Annahme, z.B. Projektleiter, Mietprovisorien Verwaltung / Jugendzentrum, Zügelkosten, usw.
Total Bruttoinvestitionen	8'870	18'200	9'500	11'000	10'750	500	58'820	
Desinvestition Teiggi-Areal		-12'300					-12'300	Ertrag aus Desinvestition Teiggi-Areal 12.3 Mio. - Buchwert 2 Mio.: Bildung einer Rückstellung
Total Mittelbedarf (Geldbeschaffung)							46'520	Dieser finanzielle Betrag muss am Kapitalmarkt beschafft werden
Auflösung Rückstellung 2285.02	-3'100						-3'100	Auflösung der Rückstellung Konto Nr. 2285.02: Zukunft Kriens – Leben im Zentrum
Auflösung Eigenkapital Feuerwehr	-4'000	-3'200					-7'200	Auflösung der Rückstellung Konto Nr. 2280.05: Verpflichtung SF Feuerwehr per 31.12.12
Total Nettoinvestitionen	1'770	2'700	9'500	11'000	10'750	500	36'220	Dieser Betrag ist in 40 Jahren abzuschreiben.

Für die Finanzplanung der Basisprojekte verweisen wir auf den B+A Nr. 009/2012 vom 7. November 2012 (Finanzplanung 2013 – 2017)



Teilprojekt Zentrum Pilatus: Folgekosten pro Jahr Laufende Rechnung

in 1'000 Fr. inkl. MwSt.	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
Investitionsvorhaben								
Abschreibung Zentrum Pilatus			50	150	150	150	500	Abschreibung 40 Jahre, 2.5 %
Abschreibung Innenausbau Verwalt.						175	175	Abschreibung 20 Jahre, 5 %
Abschreibung Gemeindehaus Umbau						19	19	Abschreibung 40 Jahre, 2.5 %
Zinskosten Fremdkapital Gebäude		40	120	120	120		400	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Zinskosten Innenausbau Verwaltung					70		70	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Zinskosten Gemeindehaus Umbau					15		15	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Betriebskosten Lieg. Pilatus 2012			-307				-307	Luzernerstrasse 15
Betriebskosten Gemeindehaus 2012					-67		-67	Schachenstrasse 13
Betriebskosten div. Öff. Geb. 2012			-45				-45	Luzernerstrasse 13
Betriebskosten Zentr. Pilatus ab 2019						430	430	Berechnung Burkard Meyer vom September 2011
Einnahmen Miete Kantonspolizei						-154	-154	700 m² x Fr. 220.00 pro Jahr
Reduktion Mieteinnahmen			110				110	Liegenschaft Pilatus (65'000), Güterstrasse (34'000), Luzernerstrasse 13 (11'000)
Reduktion Miete/NK Schachenstr. 6						-78	-78	Räume BD Rechnung 2012: Fr. 78'000
Einnahmen Miete Gemeindehaus						-200	-200	Annahme Fremdvermietung: 750 m² x Fr. 270.00 nach Umbau für Nutzung durch Dritte
Red. Einnahmen Pilatussaal/Scala			66				66	Rechnung 2012: Fr. 86'000 – Fr. 20'000 (Betriebskommission) = Fr. 66'000
Einnahmen Gebühren Pilatussaal						-100	-100	Verbesserung durch höhere Auslastung
Einnahmen PP Gemeinde						-100	-100	10 Aussenparkplätze, 46 Parkfelder in Einstellhalle
Reduktion Einnahmen öff. Parkpl.			25				25	Liegenschaft Pilatus (10 P), Güterstrasse (20 P)
Optimierungen dank Kundenschalter						-100	-100	Annahme: Optimierung in der Organisation
Total Folgekosten pro Jahr	0	40	19	270	288	42	659	

Teilprojekt Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus: Folgekosten pro Jahr Laufende Rechnung

in 1'000 Fr. inkl. MwSt.	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
Investitionsvorhaben								
Auflösung aus Desinvestition Teiggi		-258					-258	Auflösung der Rückstellung Verkauf Teiggi-Areal: Abschreibung 10.3 Mio. 40 Jahre, 2.5 %
Reduktion Zins aus Desinv. Teiggi	-246						-246	Ertrag von 12.3 Mio. Franken reduziert Verzinsung von 2 % für Fremdkapital
Betriebskosten Schachenstr. 9		-6					-6	Rechnung 2012
Betriebskosten Schachenstr. 11		-65					-65	Rechnung 2012
Betriebskosten Gemeindeschuppen		-9					-9	Rechnung 2012
Betriebskosten Teiggiareal		-114					-114	Rechnung 2012
Reduk. Einnahmen Schachenstr. 9		28					28	Erträge 2012
Reduk. Einnahmen Schachenstr. 11		56					56	Erträge 2011, Kantonspolizei
Reduk. Einnahmen Gde.- Schuppen		20					20	Erträge 2012
Reduk. Einnahmen Schachenstr. 15		30					30	Erträge 2012
Reduk. Einnahmen Teiggi		0					0	Teiggi-Areal hat seit 01.01.13 keine Erträge mehr, da alle Mietverträge gekündigt sind
Reduktion Einnahmen öff. Parkpl.		51					51	Gemeindehausparkplatz, 46 P, Rechnung 2011
Baurechtszins Gemeindehaus-Areal		-50					-50	Annahme: Investorensubmission läuft
Total Folgekosten pro Jahr	-246	-317	0	0	0	0	-563	

Teilprojekt Feuerwehr / Werkhof Eichenspes: Folgekosten pro Jahr Laufende Rechnung

in 1'000 Fr. inkl. MwSt.	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
Investitionsvorhaben								
Feuerwehr Spezialfinanzierung (SF)								
Abschreibung Feuerwehr (SF)		100	109				209	Abschreibung 40 Jahre, 2.5%, Auflösung Rückstellung unten
Abschreibung Langmatt (50 % SF)		13					13	Abschreibung 40 Jahre, 2.5%
Auflösung Rückstellung aus SF		-100	-80				-180	Auflösung der Rückstellung Konto Nr. 2280.05: Verpflichtung SF Feuerwehr
Zinskosten Langmatt (50 % SF)	11						11	Annahme: 2% Zins für 10-jährige Kredite
Betriebskosten Feuerwehr (50 % SF)			30				30	Annahme Strom, Wasser und Heizung, externe Leistung nur Reinigung Büros und Sozialräume
Reduktion Zins SF Feuerwehr		113					113	Konto 145.00.496.00 Rechnung 2012: Verzinsung des Verpflichtungskontos der SF Feuerwehr
int. Verzinsung Feuerwehr (SF)		23					23	Invest. Fr. 8.35 Mio. – Fr. 7.2 Mio. Auflösung Verpflichtungskonto = 1.15 Mio. x 2%
Baurechtszins Feuerwehr (SF)			110				110	5'532 m ² GF x Fr. 1'000.00 / m ² x 4% x 0.5
Reduktion Miete int. Verrechnung			-118				-118	Konto 145.00.390.00 SF Feuerwehr Rechnung 2012
Entnahme aus Spez. Finanzierung	-10	-149	-51				-210	Annahme, damit Feuerwehr insgesamt keine Abschreibungskosten generiert
Werkhof								
Abschreibung Werkhof			209				209	Abschreibung 40 Jahre, 2.5%
Abschreibung Langmatt (50 %)		13					13	Abschreibung 40 Jahre, 5%
Zinskosten Fremdkapital Werkhof		167					167	Annahme: 2% Zins für 10-jährige Kredite
Zinskosten Langmatt (50 %)	11						11	Annahme: 2% Zins für 10-jährige Kredite
Betriebskosten Werkhof (50 %)			30				30	Annahme Strom, Wasser und Heizung, externe Leistung nur Reinigung Büros und Sozialräume
Total Folgekosten pro Jahr	11	180	239	0	0	0	430	

Teilprojekt Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd: Folgekosten pro Jahr Laufende Rechnung

in 1'000 Fr. inkl. MwSt.	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
Investitionsvorhaben								
Abschreibung KJG Schappe Süd			75	75	60		210	Abschreibung 40 Jahre, 2.5%
Abschreibung Musikschule Schappe					53		53	Abschreibung 40 Jahre, 2.5%
Zinskosten KJG Schappe Süd		60	60	48			168	Annahme: 2% Zins für 10-jährige Kredite
Zinskosten Musikschule Schappe				42			42	Annahme: 2% Zins für 10-jährige Kredite
Betriebskosten bisher			-38				-38	Rechnung 2011
Betriebskosten KJG Schappe Süd				70			70	Annahme
Betriebskosten Musikschule				30			30	Annahme
Einnahmen Miete				-43			-43	Jahresmiete: Kesselhaus 435 m ² x Fr. 80.00/m ² , Cliquenräume 160 m ² x Fr. 50.00/m ²
Einnahmen Saalgebühren				-50			-50	Verdoppelung der Einnahmen aus Gemeindegewerben und Scala
Total Folgekosten pro Jahr	0	60	97	172	113	0	442	



Gesamtprojekt, Finanz- und diverse Kosten: Folgekosten pro Jahr Laufende Rechnung

in 1'000 Fr. inkl. MwSt.	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
Investitionsvorhaben								
Abschreibung Planungen bis 2013	332						332	Abschreibung 10 Jahre, 10 %, Auflösung Rückstellung unten
Auflösung Rückstellung aus Desinv.	-310						-310	Auflösung der Rückstellung Konto Nr. 2285.02: Zukunft Kriens – Leben im Zentrum
Zinskosten Feuerwehr (SF)	80	87					167	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Wegfall Zinsaufwand Feuerwehr (SF)		-113					-113	Konto 145.00.496.00 Rechnung 12: Verpflichtungskonto der SF muss nicht mehr verzinst werden
Zinsertrag Feuerwehr (SF)		-23						Invest. Fr. 8.35 Mio. - Fr. 7.2 Mio. Auflösung Verpflichtungskonto = 1.15 Mio. x 2%
Wegfall Mietertrag int. Verrechnung			118				118	Konto 145.00.390.00 SF Feuerwehr Rechnung 2012
Mietertrag int. Verrechnung			-110				-110	Baurechtszins Feuerwehr ab 2016 für Landanteil
Zinskosten Differenz Planungen	1						1	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Abschreibung diverse Investitionen		25	25	25	25	50	150	Abschreibung 20 Jahre, 5 %
Zinskosten diverse Investitionen	10	10	10	10	10	10	60	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Total Folgekosten pro Jahr	113	-14	43	35	35	60	272	

Gesamtprojekt, Zusammenstellung: Folgekosten pro Jahr Laufende Rechnung

in 1'000 Fr. inkl. MwSt.	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
Investitionsvorhaben								
Teilprojekt Zentrum Pilatus	0	40	19	270	288	42	659	
Teilprojekt Wohnpark Teiggi / Gem.	-246	-317	0	0	0	0	-563	
Teilprojekt F/W Eichenspes	11	180	239	0	0	0	430	
Teilprojekt KJG Schappe Süd	0	60	97	172	113	0	442	
Gesamtprojekt, Finanzkosten	113	-14	43	35	35	60	272	
Total Folgekosten pro Jahr	-122	-51	398	477	436	102	1'239	
Total Summe im Vergleich zu 2012	-122	-173	225	702	1'137	1'239		Summe im Vergleich zum Ist-Zustand Referenzjahr 2012