

BERICHT UND ANTRAG BAUKREDIT «ZUKUNFT KRIENS – LEBEN IM ZENTRUM»

Nr. 069 / 2013
25. September 2013

Mediensperfrist 14. Oktober 2013, 11 Uhr





Inhalt

1. Einleitung	5	5. Investitionskosten (Baukredit)	22
2. Kurzfassung aus dem Planungsbericht 039/2013 vom 22.05.13	6	5.1 Feuerwehr / Werkhof Eichenspes	22
2.1 Zehnjährige Planungsphase	7	5.2 Ersatz Freizeitanlage Eichenspes	22
2.2 Vernetztes Gesamtprojekt	7	5.3 Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	22
2.3 Grosser Nutzensgewinn	7	5.4 Zentrum Pilatus	24
2.4 Finanzierung: Investitionen sind verkraftbar	7	5.5 Diverse Zusatzinvestitionen	24
2.5 Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal	8	5.6 Planungskredite «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» bis 2013	24
2.6 Feuerwehr / Werkhof Eichenspes	9	6. Kostenzusammenstellung Baukredit	25
2.7 Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	10	7. Investitions- und Finanzplanung der Projekte	26
2.8 Zentrum Pilatus	11	7.1 Finanzielle Auswirkungen	26
2.9 Strassenprojekt Luzernerstrasse und Verkehrslösungen	12	7.2 Altes Gemeindehaus	27
2.10 Alternativen zum Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»	13	7.3 Ersatz Freizeitanlage Eichenspes	27
3. Bisherige Entscheide	15	8. Realisierung	28
4. Desinvestitionen	16	9. Würdigung des Gemeinderates	29
4.1 Verkauf Teiggi-Areal	16	10. Antrag	30
4.2 Baurecht Gemeindehaus-Areal	17	11. Beschlusstext zu Bericht und Antrag Nr. 069 / 2013	31
4.2.1 Die wichtigsten Vereinbarungspunkte	17	Anhang	32
4.3 Miteigentum Zentrum Pilatus	19		
4.4 Auflösung Rückstellungen	21		
4.5 Weitere Desinvestitionen (Areale Bosmatt und Mülirain)	21		

Sehr geehrte Frau Präsidentin Sehr geehrte Damen und Herren

Mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Gemeinderat,
den Baukredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» auszulösen.

Der Planungsbericht Nr.039/2013 vom 22. Mai 2013 ist integrierender Bestandteil
zu diesem Bericht und Antrag Nr. 069/2013 Baukredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum».

1. Einleitung

Am 27. Juni 2013 hat der Einwohnerrat den Planungsbericht zum Jahrhundertprojekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» beraten. Damit wurde die Phase der politischen Entscheidungsfindung eingeläutet, die am 9. Februar 2014 mit der Volksabstimmung abgeschlossen werden wird. Zentrumsnahe und teilweise brachliegende Liegenschaften werden endlich sinnvoll genutzt, es werden neue Begegnungsorte geschaffen und das Zentrum von Kriens wird konkurrenzfähig. Auf dem Teiggi-Areal entsteht neuer attraktiver Wohnraum für Jung und Alt. Das Gemeindehaus-Areal wird genutzt für Wohnzwecke im Alter (betreutes Wohnen und Pflegewohngruppen). Die Jugend erhält ein neues Jugendzentrum mit Räumen für vielseitige Nutzungen. Feuerwehr und Werkdienste erhalten nach einem 40-jährigen Provisorium zeitgemässe Räume und Infrastrukturen. Die Veranstaltungssäle und Proberäume im Zentrum Pilatus sowie in der Schappe Süd bieten hervorragende Voraussetzungen und zeitgemässe Bühneninfrastruktur für Theateraufführungen, Konzerte, Inthronisation, Vereins- und gesellschaftliche Anlässe. Vier Teilprojekte bilden ein Ganzes und schaffen für unsere Gemeinde eine neue Identität

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.

«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».

2. Kurzfassung aus dem Planungsbericht 039/2013 vom 22.05.13

«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.

2.1 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?

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.

2.2 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

2.3 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 selbstständig – 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 sowie Musikschülerinnen und Musikschüler werden endlich adäquate Räume vorfinden.

2.4 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 1.3 Mio. Franken Mehrbelastung durch die Zentrumsprojekte relativ gut verkraftbar. Bei einem Zinsanstieg auf 4 % würde die Mehrbelastung auf rund 2.4 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.



2.5 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 Vorstadtristesse in Kriens nicht definitiv Einzug halten.

Auf den Zentrumsgrundstücken der Teiggi und des Gemeindehaus-Areals sollen moderne und zukunftsweisende Wohn- und Geschäftsüberbauungen entstehen. Auf dem Teiggi-Areal werden attraktiver Wohnraum für Familien sowie Geschäfts- und Gewerberäume geschaffen. Die Überbauung im Krienser Zentrum wird Wohnraum für mehr als 200 Personen bieten. Im Wohn- und Dienstleistungszentrum auf dem Gemeindehaus-Areal sollen zirka 34 Wohnungen für betreutes Wohnen im Alter und 16 Pflegeplätze zur Verfügung gestellt werden. Damit soll insbesondere auch ein Teil der gesetzlich erforderlichen, betreuten Wohnungen und Pflegeplätze gedeckt werden. Die Lage des Gemeindehaus-Areals ist für betreutes Wohnen und auch für Pflegeplätze ideal: Die Wege für die Bewohnerinnen und Bewohner zu den lebensnotwendigen Dienstleistungen (Lebensmittelgeschäfte, Post, Busstation) sind 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.

Der Parkplatz auf dem Gemeindehausareal wird in einen öffentlichen Platz umgestaltet und das öffentliche Parking ist in der Einstellhalle geplant. Zudem wird die bestehende Sammelstelle mit der Umgebungsgestaltung als Unterflursammelstelle erneuert.

Das Teiggi-Areal wird zu einem Preis von 12.3 Mio. Franken an die Stiftung Abendrot verkauft. Sie realisiert die Bauten zusammen mit der Baugenossenschaft Wohnwerk. Für das Gemeindehaus-Areal erhält die neu gegründete Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens von der Gemeinde Kriens ein 100-jähriges Baurecht. Sie bezahlt dafür der Gemeinde eine vorkapitalisierte Einmalzahlung von 1.7 Mio. Franken. In dieser Einmalzahlung eingerechnet ist, dass die Genossenschaft sowohl den öffentlichen Platz wie den öffentlichen Teil der Einstellhalle realisiert und finanziert. Die Gemeinde wird dann für den Unterhalt und Betrieb dieser beiden Anlagen verantwortlich sein.

2.6 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. Neben der bestehenden Lädenhütte soll das neue Feuerwehr- und Werkhofgebäude gebaut werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubau wurden verschiedene Möglichkeiten für einen effizienten Energieeinsatz im Minergiestandard geprüft. Einerseits soll gemäss vorliegendem Energiekonzept das Grundwasser zur Energiegewinnung genutzt werden und andererseits soll eine dachintegrierte Photovoltaik-Anlage durch einen externen Investor / Betreiber realisiert werden.

Die gesamten Investitionskosten für die Gemeinde betragen 16.75 Mio Franken. Die Realisierung und Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde und teilweise durch die Spezialfinanzierung Feuerwehr, die einen Betrag in der Höhe von 7.20 Mio. Franken rückgestellt hat. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde. Dem Neubau muss die Freizeitanlage Eichenspes weichen. Sie soll durch die beiden neuen Freizeitanlagen Feldmühleschulhaus und Längmatt ersetzt werden. Die Investitionskosten dafür betragen rund 1.05 Mio. Franken. Das Detailprojekt wird nach der Annahme durch das Stimmvolk erarbeitet.





2.7 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 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 Kulturveranstaltungen in der Gemeinde Kriens. Mit dem neuen Standort der Musikschule auf dem Areal Schappe Süd können die Musikschulräume, das Büro für die Musikschulleitung im Jugend- und 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 wird der Innenhof auch als Durchgangsweg für Fussgänger zur Bushaltestelle dienen.

Die Kosten für das Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» belaufen sich auf 10.4 Mio. Franken und werden durch die Gemeinde Kriens finanziert. Die Platzgestaltung zwischen Schappe Süd und Busschleife sind Ohnehin-Kosten, die in der Investitionsrechnung 2014 und nicht im vorliegenden Baukredit eingerechnet sind.



2.8 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. Mit dem Bau des Dienstleistungszentrums «Pilatus» an der Luzernerstrasse soll ein neuer Zentrumsplatz entstehen. Das markante Gebäude und die Aussenplätze sollen Kriens wieder ein Gesicht geben und das Zentrum neu 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. Die Luzerner 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.

Die Gesamtinvestitionskosten des Zentrums Pilatus betragen ca. 42 Mio. Franken (ohne Innenausbau Investor und Gemeinde). Die Gemeinde Kriens bezahlt der Totalunternehmerin Alfred Müller AG einen Anteil von 21.5 Mio. Franken für das Miteigentum von 50%. In diesem Betrag eingerechnet ist der Landanteil zugunsten der privaten Miteigentümerin. Ebenfalls eingerechnet sind die Realisierung und die Finanzierung des Zentrumsplatzes durch die Totalunternehmerin. Der Innenausbau der Büroflächen der Gemeinde ist mit 3.5 Mio. Franken kalkuliert. Damit kostet das Zentrum Pilatus der Gemeinde insgesamt 25 Mio. Franken. Mit dem Abschluss eines Totalunternehmervertrages ist das Kostenrisiko für die Gemeinde Kriens gering.



2.9 Strassenprojekt Luzernerstrasse und Verkehrslösungen

Die Luzernerstrasse teilt Kriens heute in zwei Teile. Die Strasse wirkt 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 Lichtsignalanlagen. Da die Luzernerstrasse 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 ein durchdachtes Strassenprojekt. Der Bau des Zentrums Pilatus ermöglicht eine Neugestaltung des Strassenraums. Die Gemeinde Kriens wird beim Kanton auf die adäquate Gestaltung der Luzernerstrasse drängen, so wie es im Richtplan Zentrum angedacht ist.

Die neuen Nutzungen im Zentrum verursachen kein grosses zusätzliches Verkehrsaufkommen. Der Wohnpark Teiggi sowie das Zentrum Pilatus bieten ideale Voraussetzungen für autoarmes Wohnen. Von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Gemeindehaus-Areal (betreutes Wohnen und Pflegewohngruppen) werden nur wenige noch im Besitze eines Fahrzeuges sein. Die Angebote der Buslinien werden in den nächsten Jahren stetig ausgebaut (Doppelgelenkbusse für die Linie 1, neue Trolleybuslinie 3 nach Emmen, Verbesserungen Quartierbus) und die Veloverbindung von Kriens nach Luzern wird sicherer gestaltet.

2.10 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.

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. 61.48 Mio.	Fr. 25 Mio.	Fr. 17.5 Mio.
Desinvestitionen	Fr. 14.0 Mio.	keine	Fr. 14 Mio.
Mittelbedarf	Fr. 47.4 Mio.	Fr. 25 Mio.	Fr. 3.5 Mio
Auflösung Rückstellungen	Fr. 10.3 Mio	Fr. 3.1 Mio	Fr. 3.1 Mio
Nettoinvestitionen	Fr. 37.1 Mio.	Fr. 21.9 Mio.	Fr. 0.4 Mio
Sanierungsbedarf	keiner	Fr. 25 Mio.	Fr. 17.5 Mio.
Auswirkungen auf Laufende Rechnung	Fr. 1.3 – 2.4 Mio.	Fr. 1.1– 2 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 und Gemeinde)	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

Argumente gegen eine Aufteilung des politischen Entscheides zum vierblättrigen Kleeblatt

Die Teilprojekte haben untereinander sehr viele Abhängigkeiten. Wenn das Stimmvolk nur eine erste Projekthälfte mit den Desinvestitionen Teiggi- und Gemeindehausareal sowie der Investition Zentrum Pilatus beschliesst, weiss man nicht, ob die Teilprojekte Feuerwehr / Werkhof Eichenspes und Jugend / Kultur / Gewerbe Schappe Süd je einmal kommen. Es ergeben sich für die Realisierungsphase verschiedene Schwierigkeiten und Nachteile:

Die aufgezeigte Etappierung mit möglichst kurzen Zwischennutzungen und Provisorien ist nicht mehr machbar. Wenn die Teilprojekte Eichenspes sowie Schappe Süd später oder nie realisiert werden, gibt es für viele Nutzungen ungelöste Probleme:

- Mit dem Abbruch der Gebäude auf dem Teiggi-Areal verliert die Gemeinde die Räumlichkeiten für ein Jugendzentrum. Realersatz ist in der Schappe Süd vorgesehen. Die Gemeinde hat mit Ausnahme der Räumlichkeiten in der Schappe Süd keine längerfristige Alternative für das Jugendzentrum.
- Mit dem Abbruch des Gebäudes Schachenstrasse 9 verliert die Galerie ihren Kunstraum. Der Realersatz ist in der Schappe Süd vorgesehen.
- In der Schappe Süd wird zudem Realersatz für die verschiedenen Ateliers im Teiggi-Areal geschaffen.
- Mit nur einer ersten Projekthälfte werden das Scala sowie der Probenraum und die Kulissenwerkstatt für die Theatervereine (auf dem Pilatus-Areal) und der Gemeindeschuppen (auf dem Gemeindehaus-Areal) abgebrochen. Realersatz bietet die Schappe Süd mit Probenraum und Kulissenwerkstatt für Theatervereine sowie dem Veranstaltungs-Saal. Das Paket 1 bietet nur den Pilatus-Saal im Zentrum Pilatus als einziger Veranstaltungs-Saal.
- Die Musikschule verliert Räumlichkeiten im Gebäude Schachenstrasse 9. Das neue Musikschulgebäude Schappe Süd ist Realersatz und eine Zentralisierung der Musikschule.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude Schappe Süd in jedem Fall einen Sanierungsbedarf haben. Die minimalste Sanierung der Räumlichkeiten mit den bestehenden Nutzungen wird auf Fr. 3 Mio. geschätzt. Feuerwehrgebäude haben bei der Erdbebensicherung neben Spitälern die höchste Priorität. Wenn die Feuerwehr in der Schappe Süd bleibt, muss die Halle erdbebensicher umgebaut werden. Zudem sind weitere sicherheitstechnische Anpassungen (feuerpolizeiliche Auflagen, Statik, Haustechnik etc.) zwingend notwendig.

Die Aufteilung des vierblättrigen Kleeblatts ist ein Scherbenhaufen an ungelösten Problemen, weil man den Stimmberechtigten nicht versprechen kann, dass die zweite Projekthälfte kommt und dann alles gelöst wird. Eine Aufteilung auf zwei Pakete funktioniert vielleicht technisch, nicht aber politisch.

3. 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)
27. Juni 2013	Der Einwohnerrat nimmt den Planungsbericht Nr. 039/2013 «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» positiv zur Kenntnis

4. Desinvestitionen

4.1 Verkauf Teiggi-Areal

Ausgangslage war der 2009 durchgeführte Projektwettbewerb über die drei Areale Teiggi, Gemeindehaus und LUPK. Das mit dem 1. Rang ausgezeichnete Projekt der Luzerner Architekten Lengacher & Emmengger Partner AG wurde im Anschluss zu einem gemeinsamen Bebauungsplan überführt.

Zur Veräusserung des Teiggi-Areals wurde 2012 eine Investorens submission durchgeführt. Grundlage dazu war das überarbeitete Wettbewerbsprojekt und der eigentü merverbindliche und genehmigte Bebauungsplan. Ziel der Investorens submission war, eine Investorin zu finden, die als Bauträgerin auftritt und in der Lage ist, dass vorgegebene Projekt gemäss den Anforderungen auf dem Areal umzusetzen und ein markt konformes Kaufangebot zu unterbreiten. Bei diesem Projekt sollen zentrumsnahe, attraktive, zeitgemässe sowie erschwingliche Familien- und Loftwohnungen entstehen mit angemessenen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, ein sogenannter Arbeits- und Wohnpark.

Der Zuschlag ging am 16. Januar 2013 an die **Stiftung Abendrot, 4002 Basel und Verein Wohnwerk, 6005 Luzern** (vorbehältlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten). Der Kaufpreis beträgt Fr. 12'300'000.00. Die Gemeinde verkauft und die Käuferschaft erwirbt das Grundstück Nr. 402, Kriens zu Alleineigentum.

Die Stiftung Abendrot unterbreitet mit dem Angebot ein ausführliches und präzises Investorenmodell mit einem überzeugenden Verwertungskonzept. Der Wohnungsmix wird in Mietobjekte und Wohneigentum aufgeteilt Die Käuferschaft verpflichtet sich, das Kaufobjekt nach Massgabe des Bebauungsplans und den Vertragsbestimmungen gemäss Kaufvertragsentwurf vom 25.09.2013 zu überbauen und das Bauwerk bis spätestens 30. Juni 2018 vollständig und bezugsbereit abzuschliessen.

Mit dem Verein Wohnwerk Luzern wurde per 1. August 2013 ein Zwischennutzungsvertrag abgeschlossen. Die Gemeinde stellt das gesamte Areal zur eigenverantwortlichen Vermietung und Bewirtschaftung zur Verfügung bis zum Übergang von

Nutzen und Schaden. Dies trägt zu einem geordneten und kontrollierten Übergang bei bis zum geplanten Baustart voraussichtlich im Jahr 2015. Der Freiraum kann kostenlos von dieser Zwischennutzung Gebrauch machen.

Kennzahlen:

Grundstück	Nr. 402, Kriens
Grundstücksfläche	6'424 m ²
Total Geschossfläche	13'255 m ²
Total Nutzfläche	8'332m ²
Total Gebäudekubatur	46'3143 ² (SIA 416)
Anzahl Eigentums-Whg.	15
Anzahl Miet-Whg.	40
Laden/Gewerbe/Atelier	19
Parking (Einstellhalle)	60 PP
Energiestandard	Minergie oder besser
Investitionskosten	30 Mio. Franken (exkl. Grundstück)

4.2 Baurecht Gemeindehaus-Areal

Ausgangslage war der 2009 durchgeführte Projektwettbewerb über die drei Areale Teiggi, Gemeindehaus und LUPK. Das mit dem 1. Rang ausgezeichnete Projekt der der Luzerner Architekten Lengacher & Emmengger Partner AG wurde im Anschluss zu einem gemeinsamen Bebauungsplan überführt.

Zur Veräusserung des Gemeindehaus-Areals wurde 2013 eine Investorensubmission im Einladungsverfahren durchgeführt. Es wurden Krienser Baugenossenschaften, Pensionskassen und weitere halb-öffentliche Organisationen zur Teilnahme angefragt. Grundlage dazu war das weiterentwickelte Wettbewerbsprojekt, die weitere Präzisierung des Nutzungskonzeptes und der eigentümergeleitete und genehmigte Bebauungsplan. Ziel der Investorensubmission war, eine Investorin zu finden, die als Bauträgerin auftritt und in der Lage ist, dass vorgegebene Projekt gemäss den Anforderungen auf dem Areal umzusetzen und ein marktkonformes, vorkapitalisiertes Baurechtsangebot auf 100 Jahre als Einmalzahlung zu unterbreiten.

Bei diesem Projekt werden nebst Dienstleistungen im Sockelgeschoss auch Pflegewohngruppen und betreutes Wohnen angeboten, je nach Bedarf. In Zusammenarbeit mit den Heimen, der Spitex und der Organisation altervia – Lebensräume für ältere werdende Menschen, wurde ein entsprechendes Raumprogramm erstellt, das verbindlich umzusetzen gilt. Im Erdgeschoss wird dann auch die Spitex ihren neuen Standort haben. Weiter sind ein Café, Gemeinschaftsräume und eine Arztpraxis im Nutzungskonzept enthalten.

Der Zuschlag ging am 25. September 2013 an die **Genossenschaft «Wohnen im Alter» in Kriens** (Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten). Diese Genossenschaft setzt sich aus folgenden Gründungsmitgliedern zusammen: Allgemeine Baugenossenschaft Kriens (ABK), Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), Familien-Baugenossenschaft Kriens (FBK), Liberale Baugenossenschaft Kriens (LBK), Katholische Kirchgemeinde Kriens, Reformierte Kirchgemeinde Kriens, VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau. Der vorkapitalisierte Baurechtszins über die Dauer von 100 Jahre beträgt Fr. 1'700'000.00, wovon Fr. 1'000'000.00 mittels Barzahlung und Fr. 700'000.00 mittels Verrechnung eines Anteilscheinkapitals zu bezahlen sind. Mit dieser genannten Zahlungsverrechnung wird die Gemeinde

Kriens Mitglied der Genossenschaft. Sie erhält damit das Recht auf Vertretung im Vorstand und in den Kommissionen.

Für den Fall, dass die Gemeinde ihren Austritt aus der Genossenschaft erklärt, verpflichtet sich die Genossenschaft für sich, für ihre Mitglieder und für die Vertreter/Vertreterinnen ihrer Mitglieder im Vorstand dazu, dass die Rückzahlung des von der Gemeinde liberierten Anteilscheinkapitals innerhalb einem Jahr erfolgen wird ab Zeitpunkt, auf den die Gemeinde ihr Ausscheiden erklärt hat. Dabei gilt, dass der Gemeinde bei ihrem Ausscheiden der Nominalbetrag (Anteilscheinkapitals), d. h. der Betrag von Fr. 700'000.00 zurückzuerstatten ist. Die Beteiligung an der Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» ist in einer separaten Vereinbarung zwischen der Genossenschaft und der Einwohnergemeinde Kriens geregelt.

Das Baurechtsgrundstück hat eine Fläche von 2'264 m² (siehe Planausschnitt). Der gesamte Bebauungsperimeter umfasst Total 5'258 m². Grundlage dazu ist der Entwurf Baurechtsvertrag vom 25.09.2013. Integrierender Bestandteil zum Baurechtsvertrag sind zwei Vereinbarungen (Entwürfe vom 25.09.2013), mit denen das Verhältnis der Gemeinde Kriens zur Baugenossenschaft zusätzlich geregelt wird.

Die Baurechtnehmerin ist verpflichtet, gleichzeitig mit dem neuen Bauwerk des Baurechts-Grundstücks auch die zu dieser Überbauung gehörende öffentliche Autoeinstellhalle, sowie die dazugehörenden Aussenbereiche und die Umgebung zu erstellen. Die Gesamtüberbauung muss bis spätestens am 31.12.2019 fertiggestellt und bezugsbereit sein. Das öffentliche Parking erstellt und unterhält die Baurechtnehmerin und übergibt diese nach Fertigstellung der Gemeinde zum Betrieb.

4.2.1 Die wichtigsten Vereinbarungspunkte Pflegetwohngruppen

Die Genossenschaft wird die baulichen Anlagen zur Benützung und Verwendung als/für Pflegetwohngruppen ausbauen, inkl. Innenausbau. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Fläche (Bruttowohnfläche) von mindestens 740 m² des für Pflegetwohngruppen ausgebauten Bereichs (s. Ziff. 2.1 Benützungsvereinbarung) für eine erstmalige Dauer von 10 Jahren, beginnend ab dem Zeitpunkt des Bezugs zu marktüblichen Konditionen zu mieten (Bruttomietzins gemäss Angebot ca. Fr. 203.00 / m² p. A.) Die Option besteht auf Verlängerung von weiteren 10 Jahren.



Planungsperimeter und Baurechtsparzelle Gemeindehaus-Areal

Hort / Kindergarten

Die Genossenschaft ist bereit, die baulichen Anlagen zur allfälligen Benützung und Verwendung eines Kinderhorts oder Kindergartens auszubauen und zu vermieten. Dementsprechend (s. Ziff. 3.1 Benützungsvereinbarung) begründet die Genossenschaft hiermit zu Gunsten der Gemeinde ein Vormietrecht für eine Nutzfläche von mindestens 170 m². Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, dieses Vormietrecht auszuüben.

Spitex

Die Genossenschaft ist bereit, im Erdgeschoss die baulichen Anlagen zur Benützung und Verwendung einer Spitexadministration und -stützpunkt zu vermieten. Dementsprechend (s. Ziff. 4.1 Benützungsvereinbarung) begründet die Genossenschaft hiermit zu Gunsten der Spitex Kriens ein Vormietrecht für eine Fläche von mindestens 380 m². Die Spitex Kriens ist nicht verpflichtet, dieses Vormietrecht auszuüben.

Betreutes Wohnen

Die Genossenschaft wird die baulichen Anlagen zur Benützung und Verwendung für Wohnungen mit betreutem Wohnen ausbauen (kompletter Innenausbau ohne Möblierung). Die Genossenschaft verpflichtet sich, bei der Vermietung der Wohnungen mit betreutem Wohnen die entsprechenden Vermietungsanträge der Gemeinde zu beachten und zu berücksichtigen.

Autoeinstellhalle

Zu den Bauten, welche die Genossenschaft erstellt, gehört u. a. eine unterirdische Autoeinstellhalle (Parkhaus). Während der eine Teil dieses Parkhauses für die Benützer und Bewohner der von der Genossenschaft erstellten Bauten und baulichen Anlagen bestimmt ist, wird der andere Teil dieses Parkhauses als öffentliches Parkhaus verwendet. Die Erstellung des ganzen Parkhauses erfolgt durch die Genossenschaft; unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss Ziff. 6.3 Benützungsvereinbarung. Der Genossenschaft obliegt überdies der bauliche Unterhalt des ganzen Parkhauses (inkl. Zu- und Wegfahrt sowie interne Erschliessungsstrassen und -wege). Die Bewirtschaftung und Verwaltung des öffentlichen Teils des Parkhauses ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des ganzen Parkhauses Sache und Ver-

antwortung der Gemeinde. Total sind mindestens 33 öffentliche Autoabstellplätze zu realisieren. Die (Netto-)Einnahmen aus der Bewirtschaftung und Verwaltung des öffentlichen Teils des Parkhauses gehören ausschliesslich der Gemeinde. Dazu wird ein separater Mietvertrag abgeschlossen. Dabei gilt, dass mit Rücksicht auf die Aufwendungen der Gemeinde ein günstiger Mietzins zu vereinbaren ist.

Umgebung / Abfallsammelstelle

Die Gestaltung und Realisierung der Umgebung (inkl. Park nördlich des Gemeindehauses), Strassen und Wege erfolgt durch die Genossenschaft auf deren Kosten. Der Unterhalt (inkl. Erneuerungen, Pflege, etc.) geht zu Lasten der Gemeinde. Die Abfallsammelstelle wird von der Gemeinde auf ihre Kosten geplant, erstellt und betrieben.

Kennzahlen:

Grundstücks Nr.	396, 399, 2214, Kriens
Baurechtsparzelle	2'264 m ²
Babauungsperimeter total	5'258 m ²
Total Geschossfläche	6'555 m ²
Total Gebäudekubatur	20'462 m ³ (SIA 416)
Betreutes Wohnen	ca. 30 Whg.
Pflegewohngruppen	16 Pflegeplätze
Wohnungen / Studios	ca. 10 (20% freie Wahl Baurechtnehmer)
Dienstleistungen	Spitex, Arzt, Physiotherapie, Café, Hort, Kindergarten (alle evt.)
Parkplätze TG	ca. 41 PP
Öffentliches Parking	ca. 33 PP
Oberirdische PP / Besucher	ca. 12 – 15 PP
Energiestandard	Minergie oder besser
Investitionskosten	25 Mio. Franken

4.3 Miteigentum Zentrum Pilatus

Ausgangslage war der 2008 durchgeführte Projektwettbewerb über das ganze Pilatusareal. Das mit dem 1. Rang ausgezeichnete Projekt von Burkard Meyer Architekten aus Baden, wurde im Anschluss nutzungsoptimiert überarbeitet. Danach wurde der Gestaltungsplan erarbeitet, mit dem dann die eigentümergebundene Planungsgrundlage geschaffen werden kann. Der Gestaltungsplan lag im November 2012 öffentlich auf. Die Einspracheverhandlungen wurden im April 2012 durchgeführt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

In der Folge und in Vorbereitung zur Investorensubmission wurden verschiedene Investitionsmodelle analysiert und gegenübergestellt. Der Gemeinderat hat sich für das Beteiligungs- und Nutzungsmodell Miteigentum zu je 50% entschieden. Dieses Modell hat gegenüber den anderen Varianten (Baurecht, Miete, Stockwerkeigentum) einen bedeutenden Vorteil: Die Gemeinde bleibt (Mit-)Eigentümerin und kann auch in Zukunft über das attraktive Grundstück mitbestimmen. Es werden zudem nur zwei Parteien sein, die miteinander entscheiden müssen. Die Submissionsgrundlagen und der Vertragsentwurf schliessen eine Unterteilung des privaten Miteigentums in Stockwerkeigentum aus.

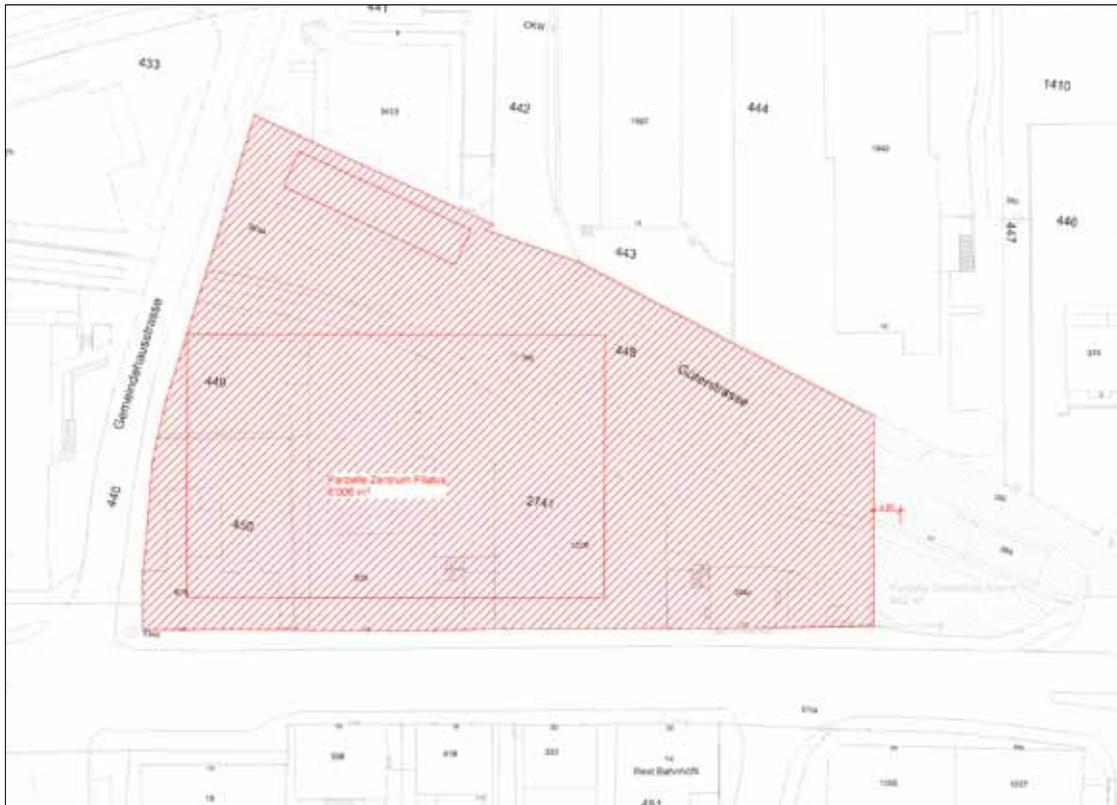
Im Herbst 2012 wurde dann die Investorensubmission gestartet. Mit diesem Verfahren wurde ein Investor und Totalunternehmer gesucht, der gewillt und in der Lage ist, das Projekt Zentrum Pilatus gemäss den Anforderungen auf dem Areal umzusetzen, ein marktkonformes Angebot einzureichen und sich verpflichtet, das Bauwerk innerhalb des vereinbarten Zeitraums mit dem Totalunternehmer zu realisieren. Der Investor/Totalunternehmer tritt als Bauträger auf und übernimmt gegenüber der Miteigentümerin (Gemeinde) alle Verantwortlichkeiten.

Der Zuschlag ging am 3. Juli 2013 an die **Alfred Müller AG in Baar** (vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten). Die Alfred Müller AG ist Investor und Totalunternehmer. Der Angebotspreis ist Pauschal Fr. 21'492'000.00 inkl. MwSt. Der Totalunternehmer verpflichtet sich, das Projekt nach Massgabe des Gestaltungsplanes und den Vertragsbestimmungen gemäss Kaufvertrag sowie der Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu überbauen und das Bauwerk bis spätestens 31.12.2019 vollständig und bezugsbereit abzuschliessen. Im neuen Zentrum Pilatus entstehen entlang der Luzerner- und Gemeindehausstrasse vermietbare Ladenflächen, ein

Café und als Herz der Anlage der neue Pilatus-Saal für 350 Personen. In den oberen Etagen ist die Verwaltung angesiedelt. Eingebunden sind auch die Flächen für die Luzerner Polizei. In der anderen Hälfte wird der Miteigentümer Büros oder Wohnraum anbieten. Parkplätze für die Bewohner und Beschäftigten befinden sich in den zwei Untergeschossen.

Kennzahlen:

Grundstück	Nr. 448, 449, 450, 2741, Kriens
Grundstücksfläche	6'006 m ² (neu parzelliert gemäss Plan)
Total Geschossfläche	17'680 m ²
Total Nutzfläche	13'140 m ²
Nutzfläche Gemeinde	6'330 m ² (davon Polizei 700 m ² , Saal 990 m ²)
Kubatur Gebäude	63'130 m ³ (SIA 416)
Ladenfläche und Cafe	900 m ² (Investor)
Wohnen / Büros	4'620 m ² (Investor)
Parking (Einstellhalle)	92 PP
Energiestandard	Minergie P
Investitionskosten	42 Mio. Franken (ohne Innenausbau)



Neuparzellierung Zentrum Pilatus (rot):

4.4 Auflösung Rückstellungen

Die Spezialfinanzierung (SF) Feuerwehr hat in den letzten Jahren mehr eingenommen als ausgegeben. In der Rechnung per 31.12.12 ist die Verpflichtung der Gemeinde Kriens gegenüber der SF Feuerwehr im Konto Nr. 2280.05 mit einem Betrag von Fr. 7'194'183.46 verbucht. Dieser Betrag wird bis Ende 2014 noch wachsen. Die Finanzplanung des Projektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» sieht vor, dass dieses Eigenkapital der Feuerwehr in den Jahren 2014 und 2015 aufgelöst wird. Damit hat die SF Feuerwehr weniger Abschreibungskosten nach Inbetriebnahme des Teilprojektes Feuerwehr / Werkhof Eichenspes.

Seit 2006 haben der Einwohnerrat und der Gemeinderat Planungskredite in der Höhe von insgesamt Fr. 3'920'000.00 gesprochen. Die knapp 4 Mio. Franken sind im Bruttokredit von 61 Mio. Franken eingerechnet, obwohl die Projekte schon finanziert wurden. Zur Entlastung der Abschreibung und Verzinsung der bisherigen Planungskredite wird die Rückstellung Konto Nr. 2285.02 (Zukunft Kriens – Leben im Zentrum) im Jahr 2014 aufgelöst. Diese ist in der Rechnung 2012 mit dem Betrag von Fr. 3'103'510.40 verbucht.

Die Bruttoinvestitionen des Gesamtprojektes betragen 61 Mio. Franken. Die vorbereiteten Desinvestitionen von 14 Mio. Franken reduzieren den Mittelbedarf auf 47 Mio. Franken. Dank der Auflösung der Rückstellungen betragen die Nettoinvestitionen noch 37 Mio. Franken.

4.5 Weitere Desinvestitionen (Areale Bosmatt und Mülirain)

Der Einwohnerrat beschloss an seiner Sitzung vom 26. September 2013, dass die beiden gemeindeeigenen Areale Bosmatt und Mülirain eingezont werden. Es ist vorgesehen, anschliessend die Desinvestitionen vorzubereiten. Landverkäufe reduzieren die Schuldenlast der Gemeinde, bei einer Abgabe im Baurecht werden die Folgekosten der Laufenden Rechnung vermindert. Aus Sicht Finanzplanung ist es sehr wichtig, dass die langfristigen Schulden und die Folgekosten der Laufenden Rechnung zusätzlich reduziert werden können. Der zusätzliche Entlastungseffekt dieser beiden Desinvestitionen wird mit Fr. 700'000.00 pro Jahr geschätzt.

Da sich die beiden Areale erst im Einzonungsverfahren befinden, will der Gemeinderat, dass er vom Einwohnerrat mit dem Beschlusstext des vorliegenden Bericht und Antrags beauftragt wird, die Desinvestitionen der beiden Areale vorzubereiten, damit die Erträge für die Finanzierung des Projektes Zukunft Kriens – Leben im Zentrum verwendet werden können.

5. Investitionskosten (Baukredit)

5.1 Feuerwehr / Werkhof Eichenspes

Pos / Beschrieb	Kosten in Fr. (inkl.MwSt.)
0 Grundstück (im Verwaltungsvermögen)	Fr. 0.00
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 615'000.00
2 Gebäude	Fr 10'977'500.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr 1'057'600.00
4 Umgebung	Fr. 1'565'100.00
5 Baunebenkosten	Fr. 1'404'800.00
6 Reserve	450'000.00
7 Ausstattung / Ausrüstung	Fr 670'000.00
Total Bruttoinvestition (inkl. MwSt.)	Fr. 16'750'000.00

Preisstand

- Baukostenstand: Oktober 2013
- Kostengenauigkeit Kostenvoranschlag +/-10 %

Bemerkungen

Die Einsparungen aus der Projektoptimierungsphase 2012 sind in vorliegendem Kostenvoranschlag berücksichtigt.

In der Rechnung 2012 ist die Verpflichtung der Gemeinde Kriens gegenüber der SF Feuerwehr im Konto Nr. 2280.05 mit einem Betrag von Fr. 7'194'183.46 verbucht. Diese Rückstellung wird aufgelöst.

5.2 Ersatz Freizeitanlage Eichenspes

Pos / Beschrieb	Kosten in Fr. (inkl.MwSt.)
1 Freizeitanlage Langmatt	Fr. 700'000.00
2 Spielwiese Schulanlage Feldmühle	Fr. 350'000.00
Total Bruttoinvestition (inkl. MwSt.)	Fr. 1'050'000.00

Preisstand

- Baukostenstand: März 2013
- Kostengenauigkeit Kostenvoranschlag +/- 20 %

5.3 Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd

BKP / Beschrieb	Kosten in Fr. (inkl.MwSt.)
A Umbau Werkstätten (Saalbau)	
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 313'000.00
2 Gebäude	Fr 2'663'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr 146'000.00
4 Umgebung	Fr. 00.00
5 Baunebenkosten	Fr. 83'000.00
6 Reserve	Fr. 118'000.00
9 Ausstattung / Ausrüstung	Fr 152'000.00
Total A Investitionskosten (inkl. MwSt.)	Fr. 3'480'000.00

BKP / Beschrieb	Kosten in Fr. (inkl. MwSt.)	
B Umbau Speisehaus (Jugend / Kultur)		
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	169'000.00
2 Gebäude	Fr.	1'214'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	00.00
4 Umgebung	Fr.	00.00
5 Baunebenkosten	Fr.	38'000.00
6 Reserve		50'000.00
9 Ausstattung / Ausrüstung	Fr.	54'000.00
Total B Investitionskosten (inkl. MwSt.)	Fr.	1'525'000.00

C Umbau Kesselhaus (Ateliers)		
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	124'000.00
2 Gebäude	Fr.	1'070'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	00.00
4 Umgebung	Fr.	00.00
5 Baunebenkosten	Fr.	34'000.00
6 Reserve	Fr.	43'000.00
9 Ausstattung / Ausrüstung	Fr.	4'000.00
Total C Investitionskosten (inkl. MwSt.)	Fr.	1'275'000.00

BKP / Beschrieb	Kosten in Fr. (inkl. MwSt.)	
D Neubau Musikschule (exkl. Ausstattung)		
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	19'000.00
2 Gebäude	Fr.	1'934'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	00.00
4 Umgebung	Fr.	00.00
5 Baunebenkosten	Fr.	61'000.00
6 Reserve	Fr.	77'000.00
9 Ausstattung / Ausrüstung	Fr.	9'000.00
Total D Investitionskosten (inkl. MwSt.)	Fr.	2'100'000.00

E Allgemeine Kostenanteile		
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	384'000.00
2 Gebäude	Fr.	675'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	00.00
4 Umgebung	Fr.	654'000.00
5 Baunebenkosten	Fr.	173'000.00
6 Reserve	Fr.	67'000.00
9 Ausstattung / Ausrüstung	Fr.	67'000.00
Total E Investitionskosten Netto (inkl. MwSt.)	Fr.	2'020'000.00

Total Gesamt-Bruttoinvestition (inkl. MwSt.) Fr. 10'400'000.00

Preisstand

- Baukostenstand: Oktober 2013
- Kostengenauigkeit Kostenvoranschlag +/- 10 %

Bemerkungen:

Bei den Betriebseinrichtungen und der Ausstattung ist nur ein äusserst bescheidenes Budget eingeplant. Es soll versucht werden, bereits vorhandene Einrichtungen wiederzuverwenden. Bei der Musikschule ist vorgesehen, das bestehende Mobiliar wieder zu verwenden.

5.4 Zentrum Pilatus

Pos / Beschrieb	Kosten in Fr. (inkl.MwSt.)	
0 Investitionsanteil Gemeinde Kriens (50% Miteigentum) Exkl. Innenausbau und Ausstattung	Fr.	21'500'000.00
2 Innenausbau und Ausstattung Verwaltung	Fr.	3'500'000.00
Total Bruttoinvestition (inkl. MwSt.)	Fr.	25'000'000.00

Preisstand

- Baukostenstand: Oktober 2013
- Kostengenauigkeit Kostenvoranschlag +/- 10 %

Bemerkungen

Total Anlagekosten (ohne Innenausbau Investor und Gemeinde, inkl. Landanteil) gemäss Offerte Investor/TU: Fr. 42.5 Mio Franken

Der Landanteil Gemeinde beträgt Fr. 2.7 Mio. (Berechnungsgrundlage Investor)

5.5 Diverse Zusatzinvestitionen

Beschreibung	Kalkulation	Kosten	
Raummiete Büros provisorisch	2000 m ² x 3 Jahre x Fr. 220.00	Fr.	1'320'000.00
Raummiete Archiv provisorisch	500 m ² x 3 Jahre x Fr. 100.00	Fr.	150'000.00
Ausbau Büros provisorisch	2000 m ² x Fr. 100.00	Fr.	200'000.00
Weitere Provisorien		Fr.	50'000.00
Zügelkosten ins Provisorium		Fr.	20'000.00
Zügelkosten ins Zentrum Pilatus		Fr.	60'000.00
Projektleiter BD inkl. Sozialleistungen	6 Jahre x Fr. 150'000.00	Fr.	900'000.00
Eigenleistungen BD (exkl. Projektleiter)		Fr.	300'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes		Fr.	500'000.00
Total		Fr.	3'500'000.00

5.6 Planungskredite «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» bis 2013

Konto Nr.	Bezeichnung	B+A Nr.	Zuständig	Bewilligter Kredit	
090.01.503.01	Wettbewerb Pilatus, Verwaltungsgebäude/Saal	112/06	ER	Fr.	400'000.00
090.01.503.05	Planungskredit Zentrum Pilatus	159/10	ER	Fr.	960'000.00
090.01.503.02	Wettbewerb Gdehaus-Areal / Teiggi	284/08	ER	Fr.	300'000.00
090.01.503.06	Planungskredit Bebauungsplan Gdehaus-Areal / Teiggi	128/09	ER	Fr.	270'000.00
090.01.503.07	Planungskredit Gdehaus-Areal / Teiggi	159/10	ER	Fr.	265'000.00
091.01.503.05	Studienauftrag Werkhof / Feuerwehr	16.09.2009	GR	Fr.	200'000.00
091.01.503.09	Planungskredit Werkhof / Feuerwehr	159/10	ER	Fr.	535'000.00
091.01.503.06	Studienauftrag Schappe Süd	08.07.2009	GR	Fr.	200'000.00
091.01.503.10	Planungskredit Schappe Süd	159/10	ER	Fr.	460'000.00
091.01.503.07	Kommunikation / Planungsbericht 2010 / Concept 2010	16.09.2009	GR	Fr.	200'000.00
091.01.503.11	Planungskredit Kommunikation	159/10	ER	Fr.	130'000.00
Total alle Kredite				Fr.	3'920'000.00

Bemerkungen

Zur Entlastung der Abschreibung und Verzinsung der bisherigen Planungskredite wird die Rückstellung Konto Nr. 2285.02 (Zukunft Kriens – Leben im Zentrum) aufgelöst. Diese ist in der Rechnung 2012 mit dem Betrag von Fr. 3'103'510.40 verbucht.

6. Kostenzusammenstellung Baukredit

Pos / Beschrieb	Kosten in Fr. (inkl.MwSt.)
1 Feuerwehr / Werkhof Eichenspes	Fr. 16'750'000.00
2 Ersatz Freizeitanlage Eichenspes	Fr. 1'050'000.00
3 Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	Fr. 10'400'000.00
4 Zentrum Pilatus: Zahlung an Totalunternehmung	Fr. 21'500'000.00
5 Zentrum Pilatus: Innenausbau, Ausstattung Verwaltung	Fr. 3'500'000.00
6 Altes Gemeindehaus (Werterhaltung und Instandsetzung)	Fr. 750'000.00
7 Diverse Zusatzinvestitionen inkl. Leistungen BD und Unvor.	Fr. 3'500'000.00
8 Planungskredite bis 2013	Fr. 3'920'000.00
Total Bruttoinvestitionen inkl. MwSt.	Fr. 61'370'000.00
9 Desinvestition Teigggi-Areal	Fr. -12'300'000.00
10 Desinvestition Gemeindehaus-Areal	Fr. -1'700'000.00
Total Mittelbedarf (Geldbeschaffung) inkl. MwSt	Fr. 47'370'000.00
11 Auflösung Rückstellung Zukunft Kriens – Leben im Zentrum	Fr. -3'100'000.00
12 Auflösung Eigenkapital Feuerwehr	Fr. -7'200'000.00
Total Nettoinvestitionen inkl. MwSt	Fr. 37'070'000.00

Etappierung der Investitionen

	2014	2015	2016	2017	2018	
Zentrum Pilatus		700	4'000	10'000	6'800	21'500
Innenausbau/Ausstattung Verwalt.					3'500	3'500
Altes Gemeindehaus					750	750
Feuerwehr Eichenspes (SF)	4'000	4'350				8'350
Werkhof Eichenspes		8'400				8'400
Freizeitanl. Langmatt/Eichenspes	1'050					1'050
KJG Schappe Süd		3'000	3'000	2'300		8'300
Musikschule Schappe Süd				2'100		2'100

7. Investitions- und Finanzplanung der Projekte

7.1 Finanzielle Auswirkungen

Die zentrale Frage lautet: 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.

Man kann sich aber auch die Frage stellen, ob die Gemeinde nach 10 Jahren Planung und einem ausgereiften und optimierten Projekt, welches die Investitionen zum Grossteil privaten Partnern überlässt, es sich leisten kann, die maroden Gebäude nicht zu ersetzen und stattdessen noch viel Geld in die anstehenden Sanierungen der Brachen zu stecken.

Weil Nichtstun keine Alternative ist und zu erheblichen Folgekosten führt, weil man in eine schlechte Situation noch gutes Geld einschiessen müsste, hält der Gemeinderat die Vorwärtsstrategie in die Entwicklung eines neuen Zentrums mit seinen Wachstumschancen für Gewerbe, Wohnen, Kultur etc. für die einzige gangbare Alternative.

Die Zentrumsprojekte lösen, verteilt auf die Jahre 2014 bis 2018, Investitionen von rund 130 Mio. Franken aus. Der Grossteil wird jedoch von privaten Investoren realisiert und finanziert. Die Gemeinde investiert in diesen fünf Jahren brutto 61 Mio. Franken. Sofortige Desinvestitionen lindern diese Ausgaben um rund 14 Mio. Franken, und die Auflösung von Rückstellungen im Umfang von 10 Mio. Franken führen zu Nettoinvestitionen von 37 Mio. Franken. Das bedeutet, dass mit Nettoinvestitionen von 37 Mio. Franken durch die Gemeinde ein Investitionsschub von 130 Mio. Franken ausgelöst wird. Weiter beantragt der Gemeinderat zur Finanzierung dieses Mehrgenerationenprojektes die Veräusserung weiterer Liegenschaften des Finanzvermögens, die nochmals 15 bis 19 Mio. Franken in die Gemeindekasse spülen sollen. Dies entlastet die Laufende Rechnung der Gemeinde um weitere rund Fr. 700'000.00 pro Jahr. Damit die zusätzlichen Erträge für die Schuldenreduktion be-

reitgestellt werden, braucht es den Auftrag und die Vorbereitung, die Liegenschaften Bosmatt und Mülirain von der Gemeinde zu veräussern. Der Gemeinderat stellt dazu im Beschluss einen entsprechenden, verbindlichen Antrag.

Selbstverständlich fallen in diesen fünf Jahren auch noch erhebliche Investitionen in die Kernaufgaben der Gemeinde an: Werterhaltung und Sanierung von Schulanlagen, Strassen, Wasser- und Abwasserinfrastruktur etc. Aufgrund dieser Situation wird die Verschuldung bis ins Jahr 2019 ansteigen, kann aber in den Folgejahren sukzessive wieder zurückgefahren werden.

Weil der Nutzen sowohl der Zentrumsinvestitionen wie auch der Basisinvestitionen in Schulen und Infrastrukturen für mindestens zwei folgende Generationen gesichert ist, rechtfertigt sich dieser für Kriens ausserordentliche Kraftakt. Es ist eine Investition in die Zukunft der Gemeinde mit einem breiten Nutzen. Zudem erhöhen die Investitionen den Immobilienwert (obwohl das Verwaltungsvermögen in der Bilanz nicht aktiviert werden darf).

Die Gesamtinvestitionen belasten die Laufende Rechnung der Gemeinde erst ab 2018/2019 mit rund 1.3 Mio. Franken – beim heutigen Zinsniveau. Gleichzeitig sind alleine aus den zusätzlichen Wohnungen und Gewerbebetrieben dieses Projektes zusätzliche Steuereinnahmen von mindestens 0.6 Mio. Franken errechnet worden. Somit ist die Nettobelastung aus dem Projekt Zukunft Kriens Leben im Zentrum für eine Gemeinde mit 27'000 Einwohnern verkraftbar.

Der Gemeinderat hat in Variantenrechnungen aufgezeigt, dass die Sanierung der Gemeindefinanzen, die 2014 und 2015 noch nicht vollständig abgeschlossen sein wird, eine Herausforderung bleibt, jedoch nicht vom Zentrumsprojekt negativ beeinflusst wird. Im Gegenteil: Die Gemeinde braucht eine Vorwärtsstrategie im Zentrum und in den Entwicklungsschwerpunkten wie Luzern-Süd, damit die Sanierung

gelingt und das strukturelle Defizit aus Steuereinbussen und Leistungsverlagerungen in die Gemeinden, endlich abgebaut werden kann.

Sollten die Chancen aus Verbesserungen und Wachstum nicht genutzt werden können, bleibt eine Steuererhöhung unabhängig vom Entscheid über das Zentrum eine letzte Alternative, auf die der Gemeinderat aber nicht setzt.

Volkswirtschaftlich bringt das Zentrumsprojekt einen Investitionsschub von insgesamt 130 Mio. Franken. Mit einem Franken investiert durch die Gemeinde, werden total fast 3 Franken Gesamtinvestitionen vor allem durch die privaten Partner ausgelöst. Das ist ein äusserst gutes Risikoprofil und ein vorteilhafter Hebel für die Gemeindeinvestitionen.

Die Gesamtinvestitionen generieren alleine neue Steuereinnahmen von 0.6 Mio. Franken, weiter ein Wachstum für das Gewerbe im Zentrum von Kriens.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit innovativen Modellen wie Miteigentum für das Zentrum Pilatus, Baurecht für das Gemeindehausareal und den dargelegten Veräusserungen von Liegenschaften, Risiken und Chancen in diesem Jahrhundertprojekt massvoll optimiert zu haben. Insbesondere auch deshalb, weil unterschriftsreife Verträge mit Partnern für eine Mitbeteiligung von rund 70 Mio. Franken vorliegen.

7.2 Altes Gemeindehaus

Mit der Realisierung des Zentrums Pilatus und der Zusammenlegung der gesamten Verwaltung an einen Standort wird das jetzige Gemeindehaus einer anderen Nutzung überführt. Konkrete Absichten liegen nicht vor. Wir wissen, dass z. B. das Bezirksgericht Erweiterungsmöglichkeiten abklärt. Das Gemeindehaus bleibt im Eigentum der Gemeinde und soll später vermietet werden. Es sind zudem Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten geplant und auch bereits budgetiert. Bei der Gebäudehülle wurden im Jahr 2013 die Fenster erneuert. Eine energetische Dachsanierung ist dann im 2018 geplant. Total sind 1 Mio. Franken in die Werterhaltung des heutigen Gemeindehauses budgetiert, 0.75 Mio. Franken davon sind im vorliegenden Baukredit eingerechnet.

7.3 Ersatz Freizeitanlage Eichenspes

Mit dem Projekt Feuerwehr / Werkhof Eichenspes geht die Freizeitanlage Eichenspes verloren. Einen adäquaten Ersatz wird geschaffen mit einer neuen Freizeitanlage Langmatt und mit der Umgestaltung der heute bestehenden Wiese oberhalb der Schulanlage Feldmühle. Im Planungskredit Nr. 159/2010 und Planungsbericht Nr. 039/2013 ist das Projekt beschrieben. Es liegt ein Konzeptvorschlag vor und wird im Zusammenhang mit der Genehmigung Baukredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» im Detail geplant und mit der Realisierung des Bauprojektes Feuerwehr / Werkhof Eichenspes zeitgleich ausgeführt. Total Investitionskosten ca. Fr. 1.1 Mio.

8. Realisierung

Feuerwehr /Werkhof Eichenspes	2014 bis 2016
Wohnpark Teiggj-Areal	2015 bis 2017
Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	2015 bis 2017 (unter Betrieb Feuerwehr / Werkdienst)
Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	2016 bis 2018 (unter Betrieb Jugendzentrum)
Gemeindehaus – Areal	2016 bis 2018
Zentrum Pilatus	2016 bis 2018

9. Würdigung des Gemeinderates

Kriens blickt auf eine lange Planungsphase für das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» zurück. Der Einwohnerrat hat den Richtplan Zentrum, der auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Studienauftrags erarbeitet wurde, am 31. August 2004 erlassen. Seit 2006 hat die Gemeinde in die Konkurrenzverfahren sowie in die Planung der vier Teilprojekte insgesamt fast 4 Mio. Franken investiert. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es an der Zeit ist, die Umsetzung endlich anzupacken. Die Zentrumsüberbauung ist ein Meilenstein in der Krienser Geschichte. Wohl noch nie hatte ein einzelnes Projekt eine derart grosse Auswirkung auf die Zukunft der Gemeinde. Die über 100 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. Kriens bekommt wieder ein Zentrum als Begegnungsort. Man schafft neue Orte, wo man sich aufhalten kann. Die Vereine, die Kultur, das Brauchtum und die Jugend werden diese Orte beleben.

Das Projekt wird im Volksmund vierblättriges Kleeblatt genannt. Vierblättrige Kleeblätter bringen Glück. Das während zehn Jahren erarbeitete Zentrumsprojekt bringt Glück für unsere Gemeinde, weil bedeutende Entwicklungen und ein grosser Gewinn an Nutzen für die gesamte Bevölkerung ausgelöst werden. Mit 37 Mio. Franken Nettoinvestitionen wird ein Investitionsschub von 130 Mio. Franken ausgelöst. Das ist eine Finanzspritze für den Standort Kriens und insbesondere für ein lebendiges Zentrum mit Geschäften, Kultur und dem Vereinsleben. Das Gewerbe im Zentrum kann langfristig nur überleben, wenn der Branchenmix stimmt. Die Zentrumsprojekte schaffen dazu die Voraussetzungen und bringen darüber hinaus einen sehr hohen Gewinn für die Gemeinde. Die 1.3 Mio. Franken Folgekosten pro Jahr (bei heutigem Zinsniveau) sind für die Gemeinde verkraftbar. Alleine der Wachstumseffekt finanziert die Hälfte dieser Folgekosten.

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

Das Jahrhundertprojekt muss mit der Volksabstimmung eine hohe politische Hürde überspringen, für die es noch einiges an Aufklärungsarbeit braucht. Aus Sicht Finanzpolitik ist die Aussage wichtig, dass eine Ablehnung des Projektes und die Sanierungen der bestehenden Bauten die Gemeinde nicht günstiger kommen. Gutes Geld wird Schlechtem nachgeworfen, wenn verlotterte Gebäude saniert werden müssen, ohne dass ein Zusatznutzen entsteht.

Mit der Desinvestition der gemeindeeigenen Areale Mülirain und Bosmatt soll die finanzielle Belastung der Gemeinde zusätzlich vermindert werden. Da sich diese beiden Areale erst im Einzonungsverfahren befinden, ist es für den Gemeinderat wichtig, dass er vom Einwohnerrat mit dem Beschlusstext des vorliegenden Bericht und Antrag beauftragt wird, die Desinvestitionen dieser beiden Areale vorzubereiten, damit die Laufende Rechnung der Gemeinde zusätzlich entlastet wird.

10. Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt, für die Realisierung des Projektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» den erforderlichen Bruttokredit von **Fr. 61'370'000.00** zu bewilligen.

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 37 Mio. Franken Nettoinvestitionen wird ein Investitionsschub von 130 Mio. Franken ausgelöst,
- ... die Realisierung der Teilprojekte ist etappiert über die Jahre 2014 bis 2018,
- ... 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. Beschlusstext zu Bericht und Antrag Nr. 069 / 2013

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 069 / 2013 des Gemeinderates Kriens vom 25. September 2013
und
gestützt auf § 32 Abs. 3 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007
betreffend

Baukredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»

beschliesst:

1. Für das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird ein Kredit von brutto Fr. 61'370'000.00 bewilligt. Die Höhe des Kredits erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baukostenindexes.
2. Folgende Verträge werden genehmigt:
 - 2.1 Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Kriens und der Stiftung Abendrot über den Verkauf des Grundstückes Nr. 402, GB Kriens (Areal Teiggi) zu einem Preis von Fr. 12'300'000.00;
 - 2.2 Öffentlich beurkundete Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts zwischen der Einwohnergemeinde Kriens und der Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» für eine Teilfläche der Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214, GB Kriens (Gemeindehaus-Areal) zu einem vorkapitalisierten Baurechtszins (Einmalzahlung) von Fr. 1'700'000.00;
 - 2.3 Vereinbarung über die Beteiligung an der Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» mit Zeichnung eines Anteilscheinkapitals von Fr. 700'000.00;
 - 2.3 Öffentlich beurkundete Begründung eines Miteigentumsanteils zwischen der Einwohnergemeinde Kriens und der Alfred Müller AG für das Grundstück Nr. 448, GB Kriens (Zentrum Pilatus).
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Desinvestitionen der Areale Mülirain und Bosmatt vorzubereiten und die Erträge für die Finanzierung des Projektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» zu verwenden.
4. Ziffer 1 und 2 dieses Beschlusses unterliegen dem obligatorischen Referendum.
5. Mitteilung an den Gemeinderat zur Ansetzung der Volksabstimmung.

Kriens, 7. November 2013

Einwohnerrat Kriens

Christine Kaufmann - Wolf
Präsidentin

Guido Solari
Schreiber

Anhang

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

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		700	4'000	10'000	6'800		21'500	Entscheid Gemeinderat vom 03. Juli 2013 mit Vergabe an Alfred Müller AG
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	Kostenvoranschlag PBK 2013 nach Optimierung
Werkhof Eichenspes		8'400					8'400	Kostenvoranschlag PBK 2013 nach Optimierung
Freizeit anl. Langmatt/Eichenspes	1'050						1'050	Annahme
KJG Schappe Süd		3'000	3'000	2'300			8'300	Kostenvoranschlag Graber + Steiger 2012
Musikschule Schappe Süd				2'100			2'100	Kostenvoranschlag Graber + Steiger 2012
Planungskredite bis 2013	3'920						3'920	Planungskredite B+A Nr. 112/06, 284/08, 128/09, 159/2010 plus Kredite Gemeinderat
Diverse Investitionen, Unvorherges.	200	700	700	700	700	500	3'500	Annahme, z. B. Projektleiter, Mietprovisorien Verwaltung / Jugendzentrum, Zügelkosten, usw.
Total Bruttoinvestitionen	9'170	17'150	7'700	15'100	11'750	500	61'370	Dieser Betrag muss als Bruttokredit genehmigt werden
Desinvestition Teiggi-Areal	-12'300						-12'300	Ertrag aus Desinvestition Teiggi-Areal 12.3 Mio. - Buchwert 2 Mio.: Bildung einer Rückstellung
Desinvestition Gemeindehaus-Areal		-1'700					-1'700	Ertrag aus Desinvestition Gemeindehaus-Areal 1.7 Mio. – Baurecht mit Einmalzahlung
Total Mittelbedarf (Geldbeschaffung)	-3'130	15'450	7'700	15'100	11'750	500	47'370	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	-10'230	12'250	7'700	15'100	11'750	500	37'070	Dieser Betrag muss während 40 Jahren abgeschrieben werden.

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			18	100	250	170	538	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		14	80	200	136		430	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 eine Stelle
Total Folgekosten pro Jahr	0	14	-54	300	404	62	726	

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%
Auflösung aus Desinvestition Gem.-Areal		-68					-68	Auflösung der Rückstellung Verkauf Gem.-Areal: Abschreibung 1.7 Mio. 40 Jahre, 2.5%
Reduktion Zins aus Desinv. Teiggi	-246						-246	Ertrag von 12.3 Mio. Franken reduziert Verzinsung von 2% für Fremdkapital
Reduktion Zins aus Desinv. Gem.-Areal		-34					-34	Ertrag von 1.7 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
Total Folgekosten pro Jahr	-246	-369	0	0	0	0	-615	

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			210				210	Abschreibung 40 Jahre, 2,5%
Abschreibung Langmatt (50%)		13					13	Abschreibung 40 Jahre, 5%
Zinskosten Fremdkapital Werkhof		168					168	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	181	240	0	0	0	432	

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	58		208	Abschreibung 40 Jahre, 2.5%
Abschreibung Musikschule Schappe					53		53	Abschreibung 40 Jahre, 2.5%
Zinskosten KJG Schappe Süd		60	60	46			166	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	170	110	0	437	

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	392						392	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	78						78	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Abschreibung diverse Investitionen		10	35	35	35	60	175	Abschreibung 20 Jahre, 5 %
Zinskosten diverse Investitionen	4	14	14	14	14	10	70	Annahme: 2 % Zins für 10-jährige Kredite
Korrektur Planungen bis 2013	-160						-160	Die bisherigen Planungen sind bereits investiert, es entstehen keine neuen Mehrkosten
Total Folgekosten pro Jahr	84	-25	57	49	49	70	284	

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	14	-54	300	404	62	726	
Teilprojekt Wohnpark Teiggi / Gem.	-246	-369	0	0	0	0	-615	
Teilprojekt F/W Eichenspes	11	181	240	0	0	0	432	
Teilprojekt KJG Schappe Süd	0	60	97	170	110	0	437	
Gesamtprojekt, Finanzkosten	84	-25	57	49	49	70	284	
Total Folgekosten pro Jahr	-151	-139	340	519	563	132	1'264	
Total Summe im Vergleich zu 2012	-151	-290	51	570	1'133	1'264		Summe im Vergleich zum Ist-Zustand Referenzjahr 2012

