
25. Mai 2016

Nr. 219/2015

Sportzentrum Kleinfeld, Kriens: Bebauungsplan

2. Lesung



Gelb = Ergänzungen / Korrekturen gegenüber 1. Lesung Einwohnerrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Das Stadion Kleinfeld ist dringend sanierungsbedürftig. Die 1969 erstellten Anlagen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Sportclub Kriens (SCK) ist seit dieser Zeit stark gewachsen, insbesondere im Bereich der Juniorenförderung. Zudem ist Fussball auch bei Mädchen und Frauen populär geworden, was zusätzliche Anforderungen an die Infrastruktur stellt. Im Aufgaben- und Finanzplan 2016 – 2020 der Gemeinde ist seit einigen Jahren ein Betrag für die Renovation der Tribüne reserviert. Der SCK und die Gemeinde Kriens sind übereingekommen, dass eine Renovation der in die Jahre gekommenen Baute nicht mehr sinnvoll ist. In einem längeren gemeinsamen Prozess wurde beschlossen, ein neues Stadion zu realisieren. Finanziert werden soll das Projekt zum Grossteil mittels eines externen Investors, welcher aufgrund einer sinnvollen Mantelnutzung mit zusätzlichen Mietern eine entsprechende Rendite erreichen kann.

Aufgrund der Tatsache, dass die Erarbeitung eines gemeinsamen Projektes einige Zeit in Anspruch genommen hat, sind die noch nicht ausgelösten Investitionskosten zeitlich immer näher zur ebenfalls angedachten Erneuerung des Rasenfeldes auf dem Hauptplatz aufgerückt. Aus diesem Grund hat die Arbeitsgruppe die Idee entwickelt, ein Gesamtprojekt Tribünenneubau zu entwickeln und den Neubau Stadion sowie die Erneuerung Rasenfeld gemeinsam und gleichzeitig umzusetzen. Entstanden ist ein synergetisches Gesamtprojekt, das von einem Planer geplant, jedoch von zwei Bauherrschaften finanziert werden soll.

In die Überlegungen einbezogen wurde auch die Art des neuen Rasenfeldes. Naturrasen werden zwar von den meisten Fussballern bevorzugt, sie sind pro Jahr jedoch nur rund 300 Stunden verfügbar. Kunstrasen sind praktisch Tag und Nacht, unabhängig vom Wetter, bespielbar. Insbesondere mit Blick auf den Schul- und Breitensport wurde deshalb der Bau eines Kunstrasens beschlossen. So kann das Spielfeld in Zukunft fast permanent genutzt werden.

Das neue Sportzentrum Kleinfeld soll ein modernes und urbanes Begegnungs- und Ausbildungszentrum für Sportbegeisterte werden. Für die Gemeinde Kriens bedeutet dies eine Aufwertung der Liegenschaft. Mit einem ausgewogenen Mix aus Sport- und Mantelnutzungen wird die Anlage auch für Investoren interessant. Die zulässigen Mantelnutzungen sind im Zonenplan definiert. Die unterschiedlichen Nutzungen für Jugendliche und Erwachsene werden die Sport- und Freizeitanlage ganzjährig beleben. Somit entsteht ein Sportzentrum inmitten von Wohnquartieren, gut erreichbar für die Bevölkerung und eingebettet in das Gesamtkonzept Sportanlagen Kleinfeld.

1.1 Neubau oder Sanierung – eine lange Geschichte

Zur Lösungsfindung im Umgang mit der bestehenden Tribüne waren zahlreiche Diskussionen und ein längerer Prozess notwendig. Schon früh wurde vom SC Kriens, aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes, die Sanierung in Frage gestellt. Der SC Kriens befürchtete, dass selbst eine sanierte Anlage den heutigen Anforderungen nicht genügt hätte. Daraus entstand die Diskussion um einen Neubau der Tribüne. 2009 haben erste Sitzungen stattgefunden und 2010 wurden schliesslich die ersten Pläne für den Neubau präsentiert. Anschliessend starte-

ten konkrete Gespräche zwischen der Gemeinde Kriens und dem SC Kriens betreffend der Projektumsetzung. In der Diskussion wurde bald klar, dass die finanzielle Dimension des Neubaus einer Mantelnutzung und externer Investoren, allenfalls auch Donatoren, bedarf. Im August 2012 hat der Gemeinderat schliesslich Rahmenbedingungen definiert, welche das Bauprojekt erfüllen muss. Unter anderem wurde festgelegt, dass bis Ende 2015 die Verträge für den Neubau abgeschlossen sein müssen, ansonsten werde 2016 die Sanierung der Tribüne durch die Gemeinde in die Wege geleitet. Kurz nach dieser Entscheidung wurden die finanziellen Probleme des Sportclubs publik. Die Gemeinde beschloss, das Projekt erst wieder voranzutreiben, wenn die Finanzen des Vereins weitgehend saniert und die Schulden gegenüber der Gemeinde erledigt sind. Der neue Präsident hat umgehend die finanzielle Sanierung des Vereins vorgenommen und die Schulden gegenüber der Gemeinde getilgt. Die neue Vereinsführung hat nach diesem ersten Kraftakt die Akte Tribünenneubau wieder an die Hand genommen. Unter dem Projekttitel: Begegnungszentrum Sport wurden die bisherigen Pläne auch gestalterisch überarbeitet, das Projekt neu aufgestellt und die Planung vorangetrieben. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Meilenstein dieser Entwicklung des neuen Sportzentrums Kleinfeld.

1.2 Finanzplanung 2016 – 2020

Eine Grundvoraussetzung ist das Einhalten der in der Finanzplanung 2016 – 2020 angezeigten Beiträge. Die Gemeinde Kriens hat nur bescheidene Mittel für ein Projekt in dieser Gröszenordnung zur Verfügung. Weiter ist sie nicht in der Lage, zusätzliche Mittel als die im Finanzplan 2016 – 2020 angezeigten bereit zu stellen. Konkret sind dies die schon lange in Aussicht gestellten Fr. 2'000'000.00 für die Sanierung bzw. Neubau der Tribüne, Fr. 1'500'000.00 für das zweite Kunstrasenfeld sowie Fr. 700'000.00 für die Sanierung der Stehplatztribünen. Allerdings sind die letztgenannten Fr. 700'000.00 als nicht ausgelöste Kosten aus den Jahren 2014 und 2015 zu verstehen (je Fr. 350'000.00). Sinnvollerweise hat der Gemeinderat in den letzten zwei Jahren auf die Renovation von Gegentribüne, Stehtribüne und weitere Unterhaltsarbeiten verzichtet. Beträge, die in der Investitionsrechnung angezeigt, im Verlaufe des Jahres aber nicht ausgeschöpft werden, verfallen und müssen neu budgetiert werden. Aus einer nicht getätigten Investition können deshalb keine Rückstellungen gebildet werden. Die Beträge von Fr. 350'000.00 für die Reparatur der Aussenanlage beim Stadion wurden vom Gemeinderat nicht investiert, weil die Hoffnung auf einen Neubau bestanden hat. Für den Neubau sollen sie jedoch wieder neu in den Finanzplan und damit ins Projekt aufgenommen werden. Für Gelder, die im Investitionsbudget angezeigt waren, konnte keine Rückstellung gebildet werden. Diese Gelder sind entsprechend in der Finanzplanung 2016 – 2020 nicht mehr enthalten. Die in diesem Bericht und Antrag angezeigten Beträge verstehen sich als Kostendach. Der im Herbst 2016 zu genehmigende Baukredit wird sich an die im Finanzplan 2016 – 2020 angezeigten und hier beschriebenen und fixierten Beträge halten.

Zusammen mit dem Baukredit wird der Gemeinderat die bei der Sanierung des Parkbads zurückgestellte Wassererwärmung zur Diskussion stellen. Für den Gemeinderat handelt es sich um die letzte Chance, jetzt die Idee der Wassererwärmung zu realisieren oder diese Idee endgültig zu begraben. Diese Investition ist im aktuellen Finanzplan nicht enthalten. Im vorliegenden B+A wird das Projekt beschrieben, entschieden werden soll im Herbst zusammen mit dem Baukredit für das Sportzentrum. Der Gemeinderat begrüsst jedoch eine Diskussion zum Thema im Einwohnerrat im Juni 2016.

Das Baurecht soll – entgegen der ursprünglichen Absicht und entgegen der im Finanzplan 2016 – 2020 angezeigten Geldflüsse – gegen einen symbolischen Franken vergeben werden. Die Investorin und der Gemeinderat haben sich darüber geeinigt. Für die Gemeinde macht es finanziell keinen Unterschied, ob die ursprünglich vorgesehenen Fr. 3'000'000.00 effektiv überwiesen und anschliessend wieder ins Projekt investiert werden oder ob das Baurecht gegen einen symbolischen Franken vergeben wird. Der Gegenwert für das Baurecht sind die Nutzungsrechte am Sportzentrum, welche sich die Gemeinde damit erwirbt. Die mit Naturalien abgegoltenen Nutzungsrechte werden im Baurechtsvertrag verbrieft.

1.3 Die Projektgruppe

Im Herbst 2014 begannen die Vorarbeiten für den Bebauungsplan und die konkrete Projektplanung. Nach einer Startsituation mit allen Beteiligten hat eine Arbeitsgruppe die Weiterplanung übernommen. Die Arbeitsgruppe besteht von Seiten des SC Kriens aus dem Präsidenten Werner Baumgartner und Projektleiter Reno Zimmerli. Dazu kommen je nach Bedarf der Architekt Iwan Bühler sowie Max Lehmann von der Max Lehmann Baumanagement GmbH. Auf Seiten der Gemeinde sind dies Gemeindepräsident Cyrill Wiget und Abteilungsleiter Jugend und Sport Thomas Kost. Unterstützt wird die Gemeinde von Andreas Glanzmann und Sabrina Cabiddu von der Balmer-Etienne AG. Die Balmer-Etienne AG hat schon das Stadionprojekt Allmend begleitet und kann die Gemeinde von ihren Erfahrungen profitieren lassen. Der Bebauungsplan und die Sondervorschriften wurden von Matthias Senn und seinem Team erarbeitet.

1.4 Aktueller Projektstand/Vorgehen

Seit 18 Monaten hat die Arbeitsgruppe intensiv am Projekt gearbeitet. Der Gemeinderat hat am 30. April 2015 grundsätzliche Zielsetzungen sowie Kriterien definiert, welche eingehalten werden müssen. Auf dieser Grundlage hat die am 24. Juni 2015 gegründete Kleinfeld AG die Planung weitergeführt. Die Gemeinde und der Architekt haben bei der Weiterplanung ange-regt, den Perimeter zu erweitern und auch die Umrandung des Spielfeldes sowie das Kunstrasenfeld als neuer Platz 1 in das Projekt zu integrieren. Das Projekt wird aufgrund der definierten Kriterien und Zielsetzungen überprüft.

Die Resultate dieser Prüfungen und die Abmachungen wurden in einem Memorandum of understanding definiert. Dabei war vorgesehen, dass die Kleinfeld AG das Projekt schliesslich einem Investor übergibt, welcher zusammen mit der Kleinfeld AG und der Gemeinde Kriens das Memorandum of understanding unterzeichnet. Die Gemeinde Kriens wiederum wird mit dem Investor einen Baurechtsvertrag abschliessen und mit einem Dienstbarkeitsvertrag die Nutzungsrechte für die Räume des Schul- und Breitensports und der benötigten Zusatzräume wie Materialraum sichern. Anlässlich der ersten Lesung des Bebauungsplans wurde dieses Vorgehen dem Einwohnerrat versprochen.

Im März 2016 haben sich die Verhandlungen zwischen der Kleinfeld AG und einem möglichen Investor konkretisiert. Mitte April 2016 waren die Verhandlungen so weit fortgeschritten, dass die Gemeinde in die Verhandlungen miteinbezogen wurde. Zum heutigen Stand sind die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen. Es kann aber orientiert werden, dass die Luzerner Pensionskasse LUPK interessiert ist, als Investorin einzusteigen. Die LUPK hat früh mitgeteilt, dass sie es als nicht zielführend sieht, zuerst das (rechtlich nicht verbindliche) Memorandum of understanding zu verhandeln und zu unterzeichnen. Vielmehr ist die LUPK bereit, eine konkrete Offerte zu unterbreiten, welche die wichtigsten Punkte aus dem Entwurf des

Memorandums of understanding enthält. Am 20. Mai 2016 wurde an einer Sitzung die Offerte besprochen und überarbeitet. Die Verhandlungen sind nun so weit fortgeschritten, dass die Offerte Mitte Juni von den entsprechenden Gremien der LUPK definitiv genehmigt werden kann. Sollten sich nicht noch unerwartete Stolpersteine ergeben, wird der Gemeinderat an der Einwohnerratssitzung vom 30. Juni 2016 die verbindliche Offerte der LUPK präsentieren können.

Die LUPK hat innerhalb der Verhandlungen ihren Grundsatz definiert, dass sie nur in das Gebäude selbst investieren wird. In die Umgebung des Spielfelds sowie das Kunstrasenfeld wird sie nicht investieren. Dafür ist sie bereit, die ganze Investition für das Gebäude zu übernehmen. Daraus ergibt sich eine klare Trennung: Die LUPK investiert in das Gebäude, die Gemeinde Kriens investiert und ist Bauherrin für die Umgebung mit Kunstrasenfeld.

Direkt im Anschluss an die Verabschiedung des Bebauungsplans beginnen die Verhandlungen mit der LUPK über den Baurechtsvertrag. Diese sollen im Sommer abgeschlossen sein, so dass schliesslich im September dem Einwohnerrat der Baurechtsvertrag inklusive Kreditantrag für die Umgebung unterbreitet werden kann. Dieser Zeitplan ermöglicht es weiterhin, dass die Bauarbeiten anfangs 2017 beginnen und das Sportzentrum rechtzeitig zum Schulbeginn im August 2018 der Sportschule zur Verfügung steht. Gleichzeitig erfolgt der Kreditantrag zu einem Zeitpunkt, wo die Planung bereits so weit fortgeschritten ist, dass die Kostenstellen genauer eruiert sind.

Damit die Planungen weitergehen und die aufgelaufenen Planungskosten entschädigt werden können, ist die Kleinfeld AG auf eine finanzielle Unterstützung angewiesen. Der Gemeinderat beantragt daher, der Kleinfeld AG ein zinsloses Darlehen über Fr. 400'000.00 für die Planung des Gebäudes zu gewähren. Mit dem Verkauf des Projektes an die LUPK im Herbst 2016 ist das Darlehen durch die LUPK direkt an die Gemeinde zurückzuzahlen. Im Worst case – die Investorin steigt nicht ein, weil die Suspensiv-Bedingungen nicht eingelöst werden konnten – muss die Kleinfeld AG für das Darlehen haften.

2 Der Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld

2.1 Bestandteile des Bebauungsplans Sportzentrum Kleinfeld

Der Bebauungsplan besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

- Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld (Situationsplan) 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- Planungsbericht gemäss §65 - §71 zum Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld
- Vorprojekt Sportzentrum Kleinfeld
- Modell 1:500
- SFL Stadionkatalog der Kategorie „B“ (Swiss Football League)

2.2 Inhalt des Bebauungsplans

Die Projektbestandteile sind im Planungsbericht des Bebauungsplans detailliert beschrieben. Es wird verzichtet, die Bestandteile des Projektes im vorliegenden Bericht und Antrag nochmals im Detail aufzulisten.

Alle grundeigentümergebundenen Vorgaben werden im Bebauungsplan **und in den Sonderbauvorschriften** geregelt.

2.3 Nutzung des Areals

Das geplante Sportzentrum Kleinfeld hat für einen Teil der Mantelnutzung die einmalige Möglichkeit, die kantonale Sportschule unterzubringen. Mit dem clubeigenen Restaurant kann auch die Verpflegung der Schüler und Schülerinnen sichergestellt werden.

Es ist angedacht (und Interessenten sind vorhanden), einen weiteren Teil des Sportzentrums mit einem Fitnessstudio / Reha für Sportler zu nutzen. Die restlichen Flächen könnten zu Wohnungen für das Betriebspersonal des Sportzentrums und für Sportler oder andere im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Nutzungen ausgebaut werden.

Das Verfahren

2.4 Grundlagen der Ortsplanung

In Artikel 7 des Bau- und Zonenreglements (BZR) sind die Grundmasse der Wohn- und Arbeitszone E Kleinfeld (War-E) definiert. Danach ist eine Wohnnutzung zulässig mit Ergänzung von Punkt p zu Art. 7 Tabelle Grundmasse Bauzonen. Nicht störendes sowie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig mit Ergänzung von Punkt q zu Art. 7 Tabelle Grundmasse Bauzonen. Nicht zulässig sind stark störende Gewerbe und Dienstleis-

tungsbetriebe. Die talseitige Fassadenhöhe gemäss PBG § 122 Abs. 4 ist mit 15.00 m festgelegt. Die Ergänzungen zu Art. 7 Tab. Grundmasse Bauzonen lauten für die Punkte p und q:

^p Mit Ausnahme von betriebsnotwendigem Wohnen sind Kleinwohnungen / Studios bis maximal 60 m² aGF für lizenzierte Sportler, Sportfunktionäre, Studierende und Auszubildende zulässig.

^q Zulässig sind Nutzungen aus folgenden Bereichen: Sport, Freizeit, Gesundheit, Gastronomie, Beherbergung, Bildung, Jugend. Der Sportbetrieb darf nicht eingeschränkt sein. Nicht zulässig sind Verkaufsnutzungen, die keinen Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb haben.

2.5 Wohn- und Arbeitszone E Kleinfeld (War-E)

Das projektierte Tribünengebäude überragt im Westen die im Zonenplan festgelegte Wohn- und Arbeitszone E Kleinfeld um 2.50 bis 4.50 m und im Norden um ca. 1.00 m. Der Baubereich Tribünengebäude mit Mantelnutzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht ganz identisch mit der im Zonenplan definierten Zone. Planungsrechtlich ist die Anpassung des Zonenplans zum heutigen Zeitpunkt nicht zwingend. Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen (§ 68 PBG „Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung“). Das Tribünengebäude kann mit der Rechtskraft des Bebauungsplans und einer darauf basierenden Baubewilligung gebaut werden. Der Baubereich im Bebauungsplan für das Tribünengebäude mit Mantelnutzung hat mit 2'834 m² die gleiche Fläche wie die festgelegte Zone War-E.

Die Korrektur der Fläche War-E im Zonenplan kann mit einer nächsten Gesamt- oder Teilrevision der Ortsplanung erfolgen. Artikel 7 des Bau- und Zonenreglements bleibt unverändert. Die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans basieren vollständig auf den Bestimmungen von Art. 7 BZR.

2.6 Bisheriges Verfahren: Stellungnahme des Fachgremiums

Der Bebauungsplan sowie die Projektidee wurden dem Fachgremium der Gemeinde Kriens von den Projektinitianten und Architekten am 10. März 2015 vorgestellt. Nach geführter Diskussion hat das Fachgremium folgende Stellungnahme formuliert:

„Das Fachgremium hätte für diese wichtige städtebauliche Aufgabenstellung im Grundsatz die Durchführung eines Wettbewerbs gewünscht. Der aufgezeigte Weg kann jedoch unterstützt werden. Als relevanter Punkt wird eine optimale Einbindung des Gebäudes in die Umgebung erwartet. Dies betrifft insbesondere den Vorbereich der Zugangssituation für die Mantelnutzung. Auch sind die Schnittstellen zu den bestehenden Stadionanlagen (Stehtribüne) wie auch zu den angrenzenden Aussenraumbereichen noch nicht aufgezeigt/gelöst. Das Fachgremium empfiehlt, im Planungsbericht den Aspekt der Freiraumgestaltung und die damit verbundenen Schnittstellen zu der gesamten Stadionanlage aufzunehmen und dazu qualitative Angaben zu machen. Diese sind im Rahmen eines Betrachtungsperimeters zu behandeln. Das Fachgremium stellt sich gerne zur Verfügung, das konkrete Vorprojekt zu begutachten. So könnte ein allfälliger Input im Rahmen des Bauprojekts und des Baugesuchsverfahrens noch berücksichtigt werden.“

Am 1. September 2015 wurde das weiter bearbeitete Projekt zum zweiten Mal dem Fachgremium vorgestellt. Das Fachgremium beurteilte die Ausweitung des bearbeiteten Perimeters als

positiv. Das Projekt habe eine wesentliche Verbesserung erfahren. Das neue Projekt integriere Spielfeld, Tribünenfeld und Umzäunung in einer Gesamtidee und –erscheinung. Es sei angemessen und zeige eine klare Haltung. Was noch fehle, sei der Ausdruck der Fassade. Dies könne mit dem Vorprojekt als nächsten Schritt ersichtlich gemacht werden. Die Anpassung der Zonengrenze ist nach Meinung des Fachgremiums kein Problem. Den Geschuchstellern könne mitgeteilt werden, dass sie auf dem vorliegenden Projektstand weiterplanen können.

2.7 Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat ersuchte am 23. März 2015 das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung des Bebauungsplans Sportzentrum Kleinfeld. Das BUWD stellte der Gemeinde mit Datum vom 30. Juni 2015 den Vorprüfungsbericht gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes zu. Das BUWD stellt fest, der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld könne insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergebe sich, dass er unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimme. Namentlich sei der Perimeter des Bebauungsplans zu überprüfen, die Legende zu bereinigen und die Sonderbauvorschriften punktuell anzupassen.

Die Vorlage könne weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sei der Bebauungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Die vom BUWD vorgeschlagenen Änderungen wurden in die vorliegende Fassung des Bebauungsplans übernommen.

2.8 1. Lesung Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat den Bericht und Antrag Nr. 219/2015 an seiner Sitzung vom 21. Januar 2016 in 1. Lesung beraten und ist darauf eingetreten. Es wurden drei Anträge der Baukommission zu den Sonderbauvorschriften überwiesen, wobei für den Antrag zu Art. 5 (Nutzungen) an der Sitzung eine neue Formulierung des Gemeinderates vorlag, die schliesslich überwiesen wurde:

Sonderbauvorschriften, Art. 5 Nutzungen

Der Perimeter beinhaltet laut Bau- und Zonenreglement und Zonenplan die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) ES III (mit Ordnungsnummer 45) sowie die Wohn- und Arbeitszone E Kleinfeld (WAr-E) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die in der Zone WAr-E zulässigen Nutzungen sind in den Ergänzungen zu Art. 7 „Grundmasse Bauzonen“ beschrieben und gelten für den vorliegenden Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld.

Zulässige Nutzungen sind:

Stadionanlage mit Spielfeld

Tribünengebäude mit Mantelnutzung

Sportschule

Verkaufsgeschäfte, die mit dem Sport in Verbindung stehen

Unterirdische Einstellhallen

Sonderbauvorschriften, Art. 6 Baubereich: Abs. 3: Neue Formulierung

Die bestehende Spielfeldbeleuchtung ist gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 41 ff anzupassen beziehungsweise gemäss Auflagen des SFL Stadionkatalogs zu erneuern.

Sonderbauvorschriften, Art. 14 Ausnahmen

..... wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen **besseren** Lösung führen.

2.9 Öffentliche Auflage

Der vom Einwohnerrat für das Genehmigungsverfahren verabschiedete Bebauungsplan wurde vom 1. Februar 2016 bis 1. März 2016 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage ging keine Einsprache ein.

2.10 Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach dem Beschluss des Einwohnerrates dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet. Der Regierungsrat wird nach Ablauf der Referendumsfrist den Beschluss fassen. Nach 20 Tagen erhält der Beschluss Rechtskraft falls keine Rechtsverfahren eröffnet werden.

2. Lesung Einwohnerrat: Beschluss Bebauungsplan	GR / ER	30. Juni 2016
Referendumsfrist 60 Tage	BD	Juli / August 2016
Allfällige Volksabstimmung bei Referendum	GR	4. Quartal 2016
Genehmigung durch Regierungsrat	BUWD	3./4. Quartal 2016
Rechtskraft ohne allfällige Rechtsverfahren	BD / GR	20 Tage später
B+A Baurecht Gebäude Sportzentrum und Baukredit Umgebung inkl. Licht und Kunstrasenfeld Kleinfeld sowie Genehmigung und Kredit Mietvertrag Sport-schule	GR / ER	Herbst 2016
Referendumsfrist 60 Tage	BD	
Allfällige Volksabstimmung bei Referendum	GR	
Baubewilligung	GR	
Eröffnung Sportzentrum Kleinfeld: Ziel	Investor / TU	August 2018

3 Vorinformation Baurecht, Baukredit und Badwassererwärmung

Am 29. September 2016 wird der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Baukredit für die Umgebung, das Kunstrasenfeld und der allfälligen Warmwassererwärmung unterbreiten. Gleichzeitig soll der Baurechtsvertrag mit der Investorin LUPK und der Kredit für den Mietvertrag der Sportschule genehmigt werden. Die zentralen Teile dieses Bericht und Antrags sind heute schon bekannt. Im Sinne einer aktiven Kommunikation will der Gemeinderat diese hier schon offen legen.

3.1 Baurecht: Mantelnutzung

Zwecks Schaffung einer vernünftigen und stabilen Finanzierungsgrundlage des Sportzentrums Kleinfeld wird dieses um Mantelnutzungen (zusätzliche, sportverwandte Nutzungen) erweitert. Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung hat die Gemeinde Kriens eine spezielle Zone (Wohn-, Arbeitszone Kleinfeld) ausgeschieden, auf der eine Mantelnutzung möglich ist. Hauptmieter werden die Sportschulen Kriens (im Auftrag des Kantons Luzern), das ONE Trainings-Center sowie der SC Kriens sein. Somit präsentiert sich der Nutzermix wie folgt:

1. Sportclub Kriens mit ca. 1'850m²
2. Gemeinde Kriens, Schul- und Breitensport (u.a. Beachvolleyball, Leichtathletik, Turnverein Kriens) mit ca. 250m²
3. Sportschule Kriens mit ca. 1'280m² (Mieter: Gemeinde Kriens)
4. Fitness- und / oder Rehabilitationszentrum mit ca. 1'250m² (Mieter: ONE Trainings-Center)
5. Mögliche, verfügbare Restfläche: ca. 250 m² (Mieter noch offen -> Primärziel: Vermietung an medizinische oder paramedizinische Institution)

3.2 Baurecht: Nutzungsrechte der Gemeinde Kriens

Die Parzelle 237 Chlifeld bleibt im Besitz der Gemeinde Kriens. Für den Baubereich Tribünegebäude mit Mantelnutzung wird eine Baurechtsparzelle definiert. Auch diese Parzelle bleibt im Besitz der Gemeinde, dem Investor wird ein Baurecht über 60 Jahre auf der Parzelle gewährt. Die Gemeinde Kriens hat somit weiterhin die Hoheit über die Nutzungen der Anlage. Die ganze Umgebung bleibt im Eigentum der Gemeinde Kriens.

Die Nutzungsrechte der Gemeinde Kriens im Sportzentrum werden im Baurechtsvertrag aufgeführt und geregelt. Die Nutzungsrechte umfassen die Garderoben und Materialräume für den Schul- und Breitensport sowie den Maschinen- und Materialraum der Sportanlagen. Ein Nutzungsrecht der Gemeinde für die Räumlichkeiten des SC Kriens wird für 20 Halbtage pro Jahr garantiert.

3.3 Reservierte Finanzen im Aufgaben- und Finanzplan 2016 - 2020

Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2016 – 2020 sind die benötigten Finanzmittel angezeigt. Diese setzen sich zusammen aus den Beträgen für die Sanierung der bestehenden Tribüne, den Kosten für ein zweites Kunstrasenfeld gemäss Gesamtkonzept Sportanlagen Kleinfeld, einem Beitrag für den Unterhalt der Stehplatztribünen sowie einem Baubeitrag in der Höhe des erzielten Baurechtzinses.

	AFP 2016 - 2020
Baubeitrag Sportzentrum	Fr. 2'000'000
Baubeitrag Planung Umgebung und Kunstrasen	Fr. 300'000
Kunstrasenfeld	Fr. 1'500'000
Baurechtszins	Fr. 3'000'000
- Baubeitrag Baurechtszins	Fr. - 3'000'000
Total Beitrag Gemeinde Kriens	Fr. 3'800'000

Für die Sanierung der Stehplatztribünen waren Fr. 700'000.00 in den Jahren 2014 und 2015 vorgesehen. Sinnvollerweise hat der Gemeinderat in den letzten Jahren auf die Renovation der Gegentribüne, Stehtribüne und weitere Unterhaltsarbeiten verzichtet. Jetzt sollen diese Gelder in den Neubau investiert werden. Diese Gelder sind aber im AFP 2016 – 2020 nicht mehr angezeigt.

Wie unter 3.1. beschrieben wünscht die Investorin LUPK eine klare Trennung zwischen den Investitionen innerhalb und ausserhalb des im Bebauungsplan definierten Baubereichs Tribünegebäude mit Mantelnutzung. Das heisst, die Gemeinde Kriens ist Investorin und Bauherrin für die Umgebung. Die Gemeinde hat nun den Lead in der Umgebungsplanung übernommen. Bis zum Herbst wird das Umgebungsprojekt geplant und genauer berechnet. Dann wird der Gemeinderat den entsprechenden Baukredit beantragen.

Diese Trennung schafft Klarheit. Der Investor baut innerhalb seines Perimeters, die Gemeinde ist daran nicht beteiligt, hat aber entsprechende Nutzungsrechte durch die Vergabe des Baurechts. Alle Investitionen ausserhalb des Baurechtsperimeters werden durch die Gemeinde getragen.

Intensiv wurde darüber diskutiert, ob das Baurecht mit Naturalien abgegolten werden soll, oder ob die Investorin den Baurechtszins der Gemeinde überweisen muss, welche dann im Gegenzug diesen Betrag als Baubeitrag zurückzahlt. Der Gemeinderat hat sich schlussendlich entschieden, entgegen der ursprünglichen Absicht auf den Geldfluss zu verzichten und das Baurecht mit Naturalien abgegolten zu vergeben. Im Gegenzug erhält die Gemeinde im Baurechtsvertrag Nutzungsrechte für die Räumlichkeiten als abgegoltene Naturalien.

3.4 Badewassererwärmung

Beim Neubau des Parkbades wurde aus Kostengründen auf eine Badewassererwärmung verzichtet. Gleichzeitig wurde aber versprochen, bei einem Neubau des Stadions Kleinfeld diese Frage wieder zu prüfen. Eine Machbarkeitsstudie der Firma BE Netz AG, Ebikon kam zu folgendem Resultat:

Mit modernen Hybrid-Modulen für Strom und Wärme könnte das 50 m- und das Sprungbecken des Schwimmbads bis zum Saisonbeginn im Mai auf 24 °C vorgewärmt werden. Ebenso könnte diese Temperatur bis Mitte Oktober gehalten werden. Weiter besticht diese Variante durch einen tiefen Energiepreis von 5 Rappen pro kWh (thermisch). Zusätzlich produziert die Anlage Strom für einen Preis von 17,5 Rappen pro kWh. Die Investitionskosten für die ganze Anlage betragen Fr. 820'000.00. Da die Kleinfeld AG für ihr Projekt die Installation einer Photovoltaik (PV)-Anlage für die Stromproduktion vorgesehen hat, könnten hier möglicherweise die Investitionskosten aufgeteilt werden. Der Vorteil der Hybridmodule ist, dass dank der Kühlung, welche die PV-Module durch den thermischen Teil erfahren, die Leistung in der

Stromproduktion erhöht wird. Weiter kann die thermische Anlage ausserhalb der Badesaison und im Hochsommer, wenn das Wasser nicht mehr erwärmt werden muss, für die sanitären Einrichtungen des Sportzentrums benutzt werden.

Die Kosten für die thermischen Module (ohne Stromproduktion) betragen Fr. 470'000.00. Damit mit der Investorin über die Dachnutzung und Zusammenarbeit für die Hybridanlage verhandelt werden kann, braucht es die Zusicherung, dass die Gemeinde Kriens für eine entsprechende Investition bereit ist.

Aus Sicht des Badebetriebs kann die Wassererwärmung ein weiteres Puzzleteil für einen erfolgreichen Geschäftsgang sein. Die Kundinnen und Kunden wissen, in Kriens ist das Badewasser vom Start bis zum Ende der Saison angenehm warm. Die Investition in die Wassererwärmung würde auch den Nutzen der vorhandenen Badabdeckung erhöhen. Da der Wärmeverlust über Nacht heute nur sehr gering ist, wird die Abdeckung nur bei einem längeren Kälteeinbruch eingesetzt. Bei einem vorgewärmten Bad wäre dieser Wärmeverlust aber viel höher, da der Temperaturunterschied grösser ist. Die Badabdeckung könnte so ihre volle Wirksamkeit erreichen.

Auf der anderen Seite stellt sich die Frage, ob die Investitionen gerechtfertigt sind. In erster Linie wird das Wasser vor allem im Mai und Juni erwärmt, dann noch Grössenordnung ab Ende August und im September. Schon ab Mitte Juni erreicht das Bad die Temperatur von selbst. Ein weiterer Nachteil wäre, dass das Naturbad, welches nicht zusätzlich erwärmt wird, als noch kälter wahrgenommen wird. Die heutigen Unterschiede von 1 – 2 °C würden dann im Mai auf bis zu 8 °C ansteigen (50 m Becken erwärmt: 24 °C, Naturbad anfangs Mai, 16 °C).

Es muss davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Variante wohl die günstigste ist und sein wird. Wird jetzt auf die Wassererwärmung verzichtet, könnte diese später nur noch mit einem höheren finanziellen Aufwand erreicht werden. Aus diesem Grund ist der Gemeinderat der Meinung, dass jetzt ein abschliessender Entscheid für oder gegen eine Wassererwärmung gefällt werden muss.

3.5 Einbindung in Gesamtkonzept: Sport- und Freizeitanlagen

Eine wesentliche Forderung bei der Planung des Sportzentrums ist die Einbindung in das Gesamtkonzept: Sport- und Freizeitanlagen. Der Bau muss sich den Grundsätzen dieser Gesamtstrategie unterwerfen. Konkret muss sichergestellt werden, dass hinter dem Sportzentrum eine neue Fusswegachse von der Schlundstrasse zur Horwerstrasse entsteht. Weiter muss im Bereich der Horwerstrasse sichergestellt werden, dass die definierte Fläche für einen Hallenbadneubau mit entsprechender Parkierung nicht tangiert wird. Diese Kriterien werden im jetzigen Projektstand eingehalten.

Weiter ist im Gesamtkonzept Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen, die Leichtathletikanlage auf das Areal des Tennenplatzes vor der Gallihalle zu verlegen. Die Verlegung ist frühestens auf das Jahr 2021 vorgesehen.

4 Vorinformation Mietvertrag Sportschule

Der Gemeinderat hat die Absicht, die Sportschule vom heutigen Schulhaus Krauer in das Sportzentrum Kleinfeld zu verlegen. Mit der Kleinfeld AG wurden entsprechende Verhandlungen für einen Vormietvertrag geführt. Der Vertrag enthält folgende Eckpunkte:

4.1 Raumprogramm

Die Sportschule benötigt eine Fläche von rund 1280 m² für sechs Klassen inklusive den benötigten Nebenräumen. Das Raumprogramm kann von der Vermieterin vollumfänglich in die Mantelnutzung integriert werden.

4.2 Mietkosten

Die Kleinfeld AG hat der Gemeinde Kriens einen Vormietvertrag von 15 Jahren mit einer Option um Verlängerung von 3 mal 5 Jahren unterbreitet. Die jährlichen Mietkosten betragen rund Fr. 357'000.00 und die Nebenkosten rund Fr. 36'000.00. Bevor der definitive Mietvertrag unterzeichnet werden kann, muss dieser aufgrund der kreditrelevanten Summe (Brutto-Jahresmiete x Laufzeit von 15 Jahren und Anteil Rückzahlungsverpflichtung Mieterausbau) plus Möblierung und Informatik dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Der dann zu genehmigende Kredit wird rund Fr. 6,9 Mio. betragen. Der Vormietvertrag wurde entsprechend mit dem Hinweis "Vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch die zuständigen Organe" ergänzt.

Die Vollkostenrechnung der Sportschule wird mit dem geplanten Mietverhältnis nicht teurer zu stehen kommen als die heutige Lösung im Schulhaus Krauer. Der Kanton bezahlt 25 % (Fr. 500'000.00) an die Vollkostenrechnung der Sportschule. Die Berechnungen zeigen, dass die Mantelnutzung sogar leicht günstiger als der heutige Standort kommt.

Der entsprechende Kredit soll im Herbst 2016 durch den Einwohnerrat beschlossen werden.

4.3 Zusicherung Kanton

Gemäss Verordnung zum Gesetz über die Steuerung der Finanzen und Leistungen kann der Kanton in der Regel nur für vier Jahre Leistungsverträge abschliessen. Deshalb wurde bis anhin mit dem Kanton alle vier Jahre eine Vereinbarung über den Standort Kriens mit entsprechender finanzieller Regelung (Höhe des Kantonsbeitrages) abgeschlossen. Die aktuelle Vereinbarung ist bis Schuljahr 2016/17 gültig. Es gibt keine Hinweise darauf, dass seitens des Kantons die Sportschule in Frage gestellt ist. Das DVS ist über die geplante Mantelnutzung orientiert und unterstützt das Vorgehen vollumfänglich. Sollte sich der Kanton wider Erwarten vom Vertrag lösen wollen, so können die frei werdenden Zimmer für Angebote der Volksschule und gemeindeeigene Zwecke sinnvoll genutzt werden.

4.4 Bezugstermin

Der Bezugstermin muss aus schulorganisatorischen Gründen zwingend auf den Schuljahresanfang im August erfolgen. Die Nutzung der Räumlichkeiten wird auf das Schuljahr 2018/2019 oder spätestens auf das Schuljahr 2019/2020 benötigt.

5 Darlehen an die Kleinfeld AG

Wie in der Einleitung unter 1.4. dargelegt, sind bis heute bei der Kleinfeld AG umfangreiche Planungskosten aufgelaufen. Damit das Projekt auf den von der möglichen Investorin LUPK geforderten Projektstand gebracht werden kann, werden in den nächsten Monaten noch weitere Kosten entstehen. Die Planerinnen und Planer arbeiten bis heute faktisch unentgeltlich. Nachdem das Projekt und auch die Verhandlungen mit der Investorin soweit fortgeschritten sind, erachtet es der Gemeinderat als wichtig, dass die Planerinnen und Planer bezahlt werden.

Der Gemeinderat beantragt ein zinsloses Darlehen über Fr. 400'000.00 für die Kleinfeld AG. Die Gelder sind für die Bezahlung der Planungsbüros einzusetzen. Nach der Übernahme des Projekts durch die Investorin ist das Darlehen direkt durch die Investorin an die Gemeinde Kriens zurück zu zahlen.

6 Würdigung des Gemeinderates

Die Bebauungsplanpflicht für die Wohn-/Arbeitszone Kleinfeld entstand aufgrund eines Antrags im Einwohnerrat. Das Parlament wollte im Planungsprozess für das neue Tribünengebäude mit Mantelnutzung einbezogen sein. Im rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement und Zonenplan ist die Fläche bereits sehr eng definiert und die maximale Gebäudehöhe vorgeschrieben. Zudem sind die möglichen Nutzungen sehr detailliert beschrieben. Verbindliche Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften. Die Umgebung sind die bestehenden Sportanlagen sowie der Eingangsbereich und Aussenraum des Tribünengebäudes. Die Verkehrserschliessung ist analog der heutigen Situation, zusätzliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht vorgesehen. Die Gestaltung des Tribünengebäudes ist in der Broschüre, die orientierenden Charakter hat, dargestellt. Besondere Aufmerksamkeit für die Ausarbeitung des Bauprojekts erfordern der Eingangsbereich sowie die Übergänge zu den Stehtribünen.

Das gesamte Projekt Sportzentrum Kleinfeld ist für die Sportstadt Kriens ein Gewinn. Neben dem neuen Parkbad könnte schon bald ein Sportzentrum mit neuem Kunstrasenfeld, Räumen für die Sportschule und einem Fitnesszentrum in Betrieb genommen werden. Sofern ein Zusammenarbeitsmodell mit externen Investoren, dem SCK und der Gemeinde Kriens zustande kommt, wäre das für die Gemeinde ein Glücksfall. Mit den Kosten einer sanften Renovation kann ein Sportzentrum mit grosser Ausstrahlung entstehen. Ein derartiges Zentrum könnte die Gemeinde ohne eine solche Zusammenarbeit politisch und finanziell zurzeit nicht stemmen. Mit einem anteilmässig eher kleineren Betrag löst die Gemeinde eine sehr grosse Investition in den Krienser Sportbetrieb aus. Die Sportstadt Kriens gewinnt an Profil. Die Gemeinde bleibt dennoch Mitbenützer des Stadions, indem vertraglich gesichert gewisse Zeiten unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Auch die benötigten Garderoben, die Materialräume für die Schule und andere Kleinfeldnutzer sowie die notwendigen Maschinenräume sind im Gemeindebeitrag enthalten und so für die Zukunft gesichert.

Die Verhandlungen mit der Luzerner Pensionskasse LUPK betreffend der Investition sind weit fortgeschritten. Der Gemeinderat geht davon aus, dass am 30. Juni 2016 eine verbindliche Offerte dem Einwohnerrat vorgelegt werden kann. Die LUPK als Investorin ist ein Glücksfall. Absolut seriös und vertrauenswürdig, man könnte sogar sagen, ein Wunschkandidat. Die bisherigen Verhandlungen haben in einer offenen Atmosphäre stattgefunden und führten zu Klärungen wie z.B. die klare Abgrenzung zwischen Umgebung und Sportzentrum.

Dass mit dem Projekt auch noch die Frage der Wassererwärmung geklärt werden kann, ist für den Gemeinderat eine weitere Win-Win-Situation. Das Badewasser wird erwärmt, die Effizienz der Photovoltaikanlage erhöht. Das Wasser der Duschen des Sportzentrums kann ebenfalls vorgewärmt werden. Die Gemeinde Kriens und das Sportzentrum können so einen Teil ihres Energieverbrauchs selber abdecken.

Mit dem zinslosen Darlehen an die Kleinfeld AG können die Planerinnen und Planer des Sportzentrums entschädigt werden. Dies ist zum aktuellen Stand wichtig, damit die Investorin ein Projekt übernehmen kann, welches keine Altlasten in Form von ausstehenden Zahlungen aufweist.

Weiter ist die gute Zusammenarbeit mit dem SC Kriens bzw. der Kleinfeld AG erwähnenswert. In einer offenen Atmosphäre wird ein Projekt vorangetrieben, welches für alle einen Gewinn darstellt. Mit dem Architekten Iwan Bühler ist ein Büro am Werk, welches Erfahrung mit Fussballstadien hat und durch seine architektonische Sprache ein gut in die Umgebung integriertes Gebäude plant. Die Offenheit der Kleinfeld AG, auch ausserhalb des eigentlichen Bauperimeters mitzudenken, Stichwort Umrandung des Spielfeldes, macht das Projekt für die Gemeinde noch attraktiver und darf sehr positiv zu bewertet werden.

Der Gemeinderat freut sich, dass das Projekt weiter fortgeschritten ist und mit der LUPK ein höchst attraktiver Investor bereit steht. Mit der Verlagerung der Sportschule können Schulräume für die Volksschule Kriens freigespielt werden, was wiederum sehr begrüssenswert ist. Sollte im Herbst auch noch die Badewassererwärmung eine Mehrheit finden, wäre so noch ein weiterer Synergiegewinn zu verzeichnen. Der Gemeinderat ist überzeugt vom ganzen Sportzentrum Kleinfeld und würde sich freuen, im Herbst dem Einwohnerrat den Baukredit mit Baurechtsvertrag unterbreiten zu können.

7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld in der vorgelegten Form festzusetzen und den Betrag von Fr. 400'000.00 in der Form eines Darlehens an die Kleinfeld AG zu genehmigen.

Berichterstattung durch Cyrill Wiget (Strategie Sportanlagen) und Matthias Senn (Genehmigungsverfahren Bebauungsplan).

Gemeinderat Kriens



Cyrill Wiget
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld (Situationsplan) 1:500 (verkleinert auf A3)
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld
- Planungsbericht gemäss §65 - §71 PBG zum Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld
- Alle weiteren orientierenden Bestandteile des Bebauungsplans, der Vorprüfungsbericht BUWD vom 30. Juni 2015, das Gesamtkonzept Sport- und Freizeitanlagen der Gemeinde Kriens werden im Extranet für die Mitglieder des Einwohnerrates aufgeschaltet.

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 219/2015

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 219/2015 des Gemeinderates Kriens vom 25. Mai 2016

und

gestützt auf §30 lit. h. und 32 Abs. 1 Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 sowie auf § 69 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2014)

betreffend

Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld, Kriens

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld, umfassend den Bebauungsplan 1 : 500 sowie die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan vom 25. Mai 2016, wird festgesetzt.
2. Der Bebauungsplan ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung zu unterbreiten.
3. Der Kleinfeld AG wird ein Darlehen von Fr. 400'000.00 gemäss separatem Darlehensvertrag genehmigt.
4. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Kriens, 30. Juni 2016

Einwohnerrat Kriens

Thomas Lammer
Präsident

Guido Solari
Schreiber