

Gemeinde Kriens

# Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld Kriens

Parzelle Nr. 237

Planungsbericht gemäss Art.47 RPV

16.12.2015



Planverfasser

ARCHITEKTURBÜRO IWAN BÜHLER GMBH  
Geissensteinring 41, 6005 Luzern

## Inhalt

### **I Ausgangslage und Ziele**

1	Inhalt und Zweck	3
2	Ausgangslage	3
3	Zielsetzung	3
4	Organisation	4

### **II Konzeptbeschrieb**

5	Architektonisches Konzept	4
---	---------------------------	---

### **III Verfahren**

6	Verfahren und Planungsablauf	4
7	Verhältnis Bebauungsplan und Zonenordnung	5
8	Bestandteile Bebauungsplan	5
9	Weiteres Vorgehen	5

## I Ausgangslage und Ziele

### 1 Inhalt und Zweck

Der vom Bebauungsplan erfasste Perimeter liegt gemäss Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone Kleinfeld E (WAR-E) ES III und in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) mit Ordnungsnummer 45 und definiert eine Fläche von ca. 30'000m<sup>2</sup>. Die Wohn- und Arbeitszone Kleinfeld E (War-E) umfasst eine Fläche von total 2834m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Entwicklung auf dem Areal Kleinfeld. Zweck des Bebauungsplans ist es, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals zu evaluieren und behördenverbindlich festzusetzen. Grundlage für den Bebauungsplan ist das Vorprojekt vom Architekturbüro Iwan Bühler GmbH.

### 2 Ausgangslage

Anlass zum Neubau des Sportzentrum Kleinfeld ist der aktuelle Zustand des Stadions. Die 1969 erstellten Anlagen und Infrastrukturen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Zudem ist der SC Kriens innerhalb der letzten 25 Jahre von 300 auf über 600 aktive Mitglieder gewachsen. Damit die Anlagen auf einen zeitgerechten Stand gebracht werden können und auch die Anforderungen für die Austragung von Challenge League Spielen erfüllt werden, kommt nur ein Ersatzneubau in Frage.

Die Vereinsstruktur des SC Kriens präsentiert sich im Moment wie folgt:

- Juniorenabteilung 31 Mannschaften mit 462 Spielerinnen und Spieler
- SCK II, III und Senioren 30+, 40+ und 50+
- SCK I Saison 2015/16 Promotion League
- SCK Frauen im Moment eine Mannschaft, Tendenz steigend

Die mittelfristige Zielsetzung des SC Kriens ist es, den Junioren- und Breitensport weiter zu fördern und zu stärken.

### 3 Zielsetzung

Reine Sportstadion weisen aufgrund der nur singulären Nutzung der Anlagen häufig einen dauerhaften Nachfinanzierungsbedarf auf. Mit steigendem Alter nehmen die Aufwendungen für dessen Unterhalt zu, das Stadion verliert an Attraktivität und für einen Ersatzbau fehlt das Geld.

Durch eine Mantelnutzung, also eine Erweiterung eines Stadions um zusätzliche sportverwandte Nutzungen, lässt sich eine vernünftige und stabile Finanzierungsgrundlage bilden. Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung hat die Gemeinde eine spezielle Zone ausgeschieden auf der eine Mantelnutzung möglich ist, welche die Finanzierung eines Neubaus ermöglichen soll. Im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft wird eine vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und Investoren angestrebt. Mit Blick auf eine bessere Rendite und auf eine geringere Belastung der Steuerzahler ist eine Mantelnutzung mit folgendem Nutzermix angedacht und in Vorbereitung:

1. SC Kriens mit ca. 1'850m<sup>2</sup>  
Mieter: SC Kriens
2. Schulsport, Beachvolleyball, Leichtathletik und Turnverein Kriens mit ca. 250m<sup>2</sup>  
Mieter: Gemeinde Kriens
3. Sportschule Kriens mit ca. 1'150m<sup>2</sup>  
Mieter: Kanton Luzern/Gemeinde Kriens
4. Fitness- und/oder Rehabilitationszentrum mit ca. 1'250m<sup>2</sup>  
Mieter: kommerzieller Betreiber (ONE Trainings-Center)
5. Mögliche Verfügbare Restfläche: ca. 250m<sup>2</sup>  
Mieter: noch offen

Das Sportzentrum soll ein modernes und urbanes Sport-, Begegnungs- und Ausbildungszentrum für Jung und Alt werden. Durch die Nutzer entsteht ein innovativer Mix mit erfolgsversprechender Auswirkung für die Gemeinde Kriens und den Kanton Luzern. Mittelpunkt und Treffpunkt für alle soll ein gemütliches Restaurant mit viel Ambiente und Ausstrahlung sein.

## 4 Organisation

Um das Sportzentrum Kleinfeld zu realisieren, wurde die Zweckgesellschaft Kleinfeld AG gegründet. Sie tritt als „Ermöglicherin“, Entwicklungsträgerin und Vertreterin des SC Kriens auf und stellt das Startkapital für die Planung bis zum Verkauf des Projekts an einen Investor zur Verfügung. Die Kleinfeld AG besteht aus einer limitierten Anzahl von Aktionären. Diese werden vertreten durch den Verwaltungsrat bestehend aus Werner Baumgartner, Niklaus Fanger und einer Baukommission. Die Gemeinde Kriens wird beratend durch Andreas Glanzmann, Balmer Etienne AG unterstützt. Für die Koordination ist Reno Zimmerli, Werner Baumgartner & Partner AG zuständig. Die Planung wird von Iwan Bühler, Architekturbüro Iwan Bühler GmbH durchgeführt.

Die Kleinfeld AG wurde am 24. Juni 2015 mit einem Aktienkapital von 140'000 CHF gegründet. Die Rückzahlung des eingebrachten Kapitals ist innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren geplant. Neben der Rückzahlung beim Verkauf des Projekts wird den Aktionären zusätzlich ein Tribünenplatz pro 10'000 CHF Aktienkapital mit Zugang zur Donatorenlounge während der ersten zwei Betriebsjahren offeriert.

## II Konzeptbeschrieb

### 5 Architektonisches Konzept

Das Bauvolumen reagiert auf die umliegende kleinteilige Bebauung mit einem niedrigen Stadiongebäude, welches sich mit seiner kurzen Stirnfassade zur direkten Nachbarschaft orientiert. Der Entwurf fasst das Stadiongelände mit Spielfeld und umlaufenden Tribünen baulich zu einem kleinen charakterstarken Stadion zusammen. Das Konzept wandelt ein ehemals als Sportplatz wirkendes Fussballareal zu einem individuellen Stadion mit Kleinstadtcharakter. Die kombinierte Nutzung von Fussballbetrieb und Mantelnutzung ist einfach strukturiert und funktioniert parallel und autonom. Zudem spiegelt sich die bauliche Gliederung in dem Volumen wieder und ist architektonisch klar formuliert.

Die Erschliessung der Mantelnutzungen sowie der Räumlichkeiten des Spielbetriebes erfolgt über die Horwerstrasse auf der Westseite des Gebäudes. Die Zugänge der Heimfans werden ebenfalls von der Horwerstrasse über den Vorplatz im Norden erschlossen während die Gästefans das Stadiongelände über die Schlundstrasse südlich des Hauptgebäudes betreten und so mögliches Konfliktpotential präventiv verhindert wird. Der Stadionbetrieb sowie die Zugänglichkeit der Mantelnutzungen funktionieren jederzeit parallel.

Das Spielfeld ist vierseitig von Tribünenrängen und einer baulichen Einfassung umrahmt, was trotz geringer Zuschauerkapazität einer gemeinschaftlich rauschenden Stimmung eines geschlossenen Stadions gleich kommt. Das Hauptgebäude beheimatet im Rücken der Haupttribüne die dem Spielbetrieb dienenden Räumlichkeiten im Untergeschoss, sowie Versorgungsräume und Lounge im Erdgeschoss. Darüber ragt die Mantelnutzung im Obergeschoss und dient als Tribürendach.

## III Verfahren

### 6 Verfahren und Planungsablauf

Das Verfahren richtet sich nach § 69 PBG (Version vom 01.06.2015) für Bebauungspläne. Ist der Bebauungsplan ausgereift, gibt ihn der Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung frei. Nach der kantonalen Vorprüfung legt der Gemeinderat dem Parlament den Bebauungsplan zur Beratung (1. Lesung) und zur Freigabe zur öffentlichen Auflage vor. Danach wird der Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Direkt danach oder nach einer Bereinigung aufgrund von Einsprachen legt der Gemeinderat den Bebauungsplan dem Parlament (Einwohnerrat) zur 2. Lesung und Beschlussfassung vor. Nach der darauf folgenden Referendumsfrist von 60 Tagen kann der Bebauungsplan durch den Regierungsrat genehmigt werden.

## 7 Verhältnis Bebauungsplan und Zonenordnung

Bebauungspläne bezwecken gemäss § 65 ff PBG die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen.

In Kriens gelten weiterhin die älteren Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG für Gemeinden, welche ihre Zonenordnung noch nicht an die Baugesetzgebung gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst haben.

## 8 Bestandteile Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden die wichtigsten Anforderungen an die städtebauliche Eingliederung, die Bauhöhen, die Verkehrserschliessung, die Nutzungsmasse, die Gestaltung der Bauten, die Umgebungsbereiche und die Anforderungen bezüglich Umwelt, Energiestandards, Lärmschutz und Störfallvorsorge festgelegt. Der Bebauungsplan gliedert sich in rechtsverbindliche und orientierende Inhalte.

Rechtsverbindliche Bestandteile sind:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

Orientierende Bestandteile sind:

- Modell 1:500
- Planungsbericht
- Vorprojekt
- SFL Katalog

## 9 Weiteres Vorgehen

- Behandlung im Gemeinderat
- Vorstellung Fachgremium
- 1. Lesung im Einwohnerrat
- Öffentliche Auflage
- Allfällige Einspracheverhandlungen
- Behandlung im Gemeinderat
- 2. Lesung im Einwohnerrat
- Genehmigung durch Regierungsrat