

28. September 2016

Nr. 006/2016

Baukredit Aussenanlagen Sportzentrum Kleinfeld



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat hat entschieden, im Rahmen eines PPP-Projektes die Realisierung eines neuen Sportstadions in Angriff zu nehmen. Dabei wird das Gebäude durch den Investor Luzerner Pensionskasse erstellt und betrieben. Die Fläche des Stadiongebäudes wird der Investorin in einem Baurechtsvertrag zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde Kriens erhält ein unentgeltliches Benützungsrecht für die Räumlichkeiten des Schul- und Breitensports. Der Sportclub Kriens erhält ein entgeltliches Benützungsrecht für die Räume, welche für den Spielbetrieb des SCK nötig sind. Ferner werden Räumlichkeiten im Rahmen einer Mantelnutzung an die Sportschule Kriens und an ein Fitnesscenter vermietet. Der Mietvertrag bezüglich der Sportschule wird dem Einwohnerrat in einem separaten B+A unterbreitet. Die Aussenanlagen (Umgebung Stadion, Kunstrasen-Spielfeld, Gegentribüne) werden von der Einwohnergemeinde Kriens realisiert.

Mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Gemeinderat den Baukredit für die Realisierung der Spielfeldumrandung, das neue Kunstrasenfeld sowie die Umgebung des Stadions Kleinfeld. Zusätzlich liegt der Baurechtsvertrag für die Realisierung des neuen Sportzentrums Kleinfeld zur Kenntnisnahme vor.

1. Ausgangslage

Das Stadion Kleinfeld ist dringend sanierungsbedürftig. Im Aufgaben- und Finanzplan der Gemeinde ist entsprechend seit einigen Jahren ein Betrag für die Renovation der Tribüne reserviert. Der Sportclub Kriens und die Gemeinde sind aber übereingekommen, dass eine Renovation der in die Jahre gekommenen Baute nicht mehr sinnvoll ist. Die Leitung des Sportclubs Kriens hat dazu die Kleinfeld AG gegründet, welche ein entsprechendes Neubauprojekt entwickelt und ausgearbeitet hat. Dieses Projekt ist die Grundlage für den Bebauungsplan Kleinfeld, welcher am 30. Juni 2016 vom Einwohnerrat in zweiter Lesung einstimmig festgesetzt wurde. Mit der Luzerner Pensionskasse LUPK konnte die Kleinfeld AG einen seriösen und anerkannten Investor für das Projekt gewinnen.

Geplant und ausgeführt wird das Gebäude von der ARGE Bühler WeberWaber. Das Architekturbüro Iwan Bühler GmbH hat die Swissporarena in Luzern geplant und hat daher Erfahrung bei der Planung und Realisierung eines Fussballstadions.

Die zwei Bauherren LUPK und die Gemeinde Kriens arbeiten in diesem Projekt zusammen. Die LUPK realisiert das Sportzentrum mit Sitzplatz Tribüne auf ihrem Baurechtsgrundstück. Die Umgebung, sprich Kunstrasen, Stehplatz Tribüne und Beleuchtung wird durch die Gemeinde Kriens realisiert.

Die Gemeinde Kriens verliert durch den Neubau den Maschinenraum im Untergeschoss der Tribüne und die bestehende Tartanbahn wird durch den Bau zerstört. Beide Anlageteile werden im Sinne eines Realersatzes auf dem Areal Kleinfeld neu aufgebaut.

2. Baurechtsvertrag

Die Gemeinde Kriens hat mit der LUPK einen Baurechtsvertrag über das Grundstück des Sportzentrums abgeschlossen. Das Grundstück erstreckt sich über die Grösse des Obergeschosses. Da dieses Obergeschoss auskragend ist, ist das Baurechtsgrundstück somit grösser als der eigentliche Fussabdruck des Gebäudes. Die Baurechtsdauer erstreckt sich über 60 Jahre.

2.1. Die wichtigsten Vereinbarungspunkte

Parkierung

Mit der Neugestaltung des Vorplatzes gehen maximal 29 Parkplätze verloren. Zusätzlich werden die neuen Nutzenden, insbesondere das Fitnesszentrum, Parkplätze benötigen. Im Baurechtsvertrag verpflichtet sich die Einwohnergemeinde als Baurechtsgeberin, mindestens 90 Parkplätze dauerhaft anzubieten. Siehe auch 3.3. Baubeschrieb Sportzentrum.

Dienstbarkeiten zuhanden Breitensport

Mit der Abgabe des Sportzentrums im Baurecht an eine Investorin verliert die Gemeinde Kriens Verfügungsgewalt über die Räumlichkeiten im Gebäude. Weiter verlieren die Sportanlagen ihren Maschinenraum im Gebäude. Zusätzlich werden Anlageteile der Leichtathletikanlage durch den Bau zerstört. Mit den folgenden Dienstbarkeiten werden das zukünftige Nutzungsrecht und der Ersatz der Anlageteile sichergestellt.

- Unentgeltliches Nutzungsrecht an den Räumen für den Schul- und Breitensport (Garderoben, Lehrer-/Trainergarderobe, interner Materialraum).
- Unentgeltliches Nutzungsrecht an den Räumlichkeiten des SC Kriens an max. 20 Halbtagen pro Jahr.
- Pflicht zum Bau resp. zur Wiederherstellung der Tartanbahn in den ursprünglichen Zustand, wie sie sich vor der Realisierung des Projekts präsentiert hat, jedoch mit 4 Bahnen (aktuell 6 Bahnen).
- Pflicht zur Finanzierung eines externen Maschinen- und Materialraums im Wert von maximal Fr. 100'000.00.

Risiko Altlastensanierung und Inertstoffe

Die Gemeinde Kriens muss für die Kosten aufkommen, falls belastetes Material im Untergrund gefunden wird. Aufgrund der Tatsache, dass der Standort Kleinfeld im Altlasten Kataster nicht aufgeführt ist und früher landwirtschaftliche Nutzung herrschte, geht die Gemeinde von einem kleinen Risiko aus. Es besteht das Risiko von Inertstoffabfällen (alter Bauschutt), für dessen Entsorgung die Gemeinde aufkommen müsste.

Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts wird ein symbolischer Betrag von Fr. 1.00 verrechnet. Auf den ursprünglichen vorgesehenen Geldfluss von Fr. 3'000'000.00, welche dann wieder ins Projekt investiert würde, verzichtet die Gemeinde. Als Gegenleistung für das unentgeltliche Baurecht erhält die Gemeinde weitgehende Nutzungsrechte am Sportzentrum.

Der Baurechtsvertrag kann erst im Grundbuch angemeldet und vollzogen werden, wenn u.a. der Kredit für die Aussenanlagen gemäss diesem B+A rechtskräftig bewilligt ist.

3. Bauprojekt

3.1 Baubeschrieb

Das Stadion Kleinfeld wird komplett ersetzt. Das Tribünengebäude Sportzentrum Kleinfeld wird dabei auf eigenes Risiko und Kosten durch die LUPK erstellt. Das neue Spielfeld sowie die Stehtribünen werden durch die Gemeinde Kriens gebaut.

3.2 Baubeschrieb Umgebung

Kunstrasen

Für das neue Spielfeld wird ein moderner, verfüllter Kunstrasen, welcher den Anforderungen der FIFA 2 STAR entspricht. FIFA 2 Star Beläge sind zugelassen für Spiele der Super-League. Bei einem verfüllten Kunstrasen wird der Rasenteppich mit Sand oder Gummigranulat befüllt. Dieses Einstreugranulat simuliert dem Fussballspieler die natürliche Erdschicht. Sie sind auch Voraussetzung, damit ein Platz FIFA 2 Star zertifiziert wird.

Der verfüllte Kunstrasen benötigt etwas mehr Aufwand für den Unterhalt. Das Füllmaterial muss mit Abschleppen regelmässig wieder verteilt werden, rund alle zwei Wochen muss der Platz aufgebürstet werden. Dazu kommt, dass das Einfüllgranulat bei der Schneeräumung ebenfalls teilweise entfernt wird und jährlich eine Grundreinigung des ganzen Platzes durchgeführt werden muss. Trotzdem ist der Unterhalt weniger aufwändig als bei einem natürlichen Rasen.

Der grosse Vorteil des Kunstrasens ist die Bespielbarkeit. Ein Naturrasen erreicht mit einer Belegungszeit von ca. 400 - 500 Std. im Jahr seine technischen und natürlichen Grenzen. Ein Kunstrasen kann praktisch unbegrenzt bespielt werden, in der Regel sind dies ca. 1300 Std. im Jahr (3,3 Std. pro Tag). Zusätzlich kann auch nach tagelangen Regenfällen der Platz problemlos bespielt werden, während ein Naturrasen bei einer solchen Nutzung schwere Schäden zeigen würde.

Der Entscheid für einen Kunstrasen ist somit nicht finanziell oder mit weniger Unterhaltsarbeiten begründet, sondern aufgrund einer möglichst häufigen Benutzbarkeit für alle Spielerinnen und Spieler des SC Kriens. Zusätzlich kann auch der Schul- und Breitensport das Spielfeld unter Tag nutzen.

Stehplatztribüne

Die Stehplatzelemente rund um das Spielfeld werden gemäss Vorschriften des schweizerischen Fussballverbands erstellt. Dazu gehört für die Challenge-League auch der ausziehbare Sicherheitszaun Secofence, mit welchem bei Risikospielen die Gästefans vom einheimischen Publikum getrennt und nach Abschluss des Spiels in die dafür vorgesehenen Korridore geführt werden können. Der Sicherheitszaun ist für ein Promotion-League-Stadion aber nicht notwendig. Aus diesem Grund ist er im Kostenvoranschlag für eine Promotion League-Stadion (siehe 3.5 Kostenvoranschlag) nicht aufgeführt. Unter 3.7 Option Ausbau Standard Challenge League ist der Sicherheitszaun eingerechnet.

Des Weiteren wird gegenüber der Haupttribüne eine ungeheizte WC-Anlage mit integriertem Kiosk erstellt. Diese ist nur während Fussballspielen mit grösserem Publikumsaufmarsch (z.B. 1. Mannschaft) in Betrieb. Die Anzahl der WC's ist aufgrund des Fassungsvermögens des Stadions vorgegeben. Auch für dieses Bauteil zeigt der Gemeinderat die Kosten für den Promotion League Standard (eine WC Anlage) und den Challenge League Standard (zwei WC-Anlagen – eine extra für die Gäste-Fans) auf.

Dank diesem zusätzlichen Gebäude steht den Zuschauern auf den Stehplatztribünen eine leicht erreichbare WC-Anlage zur Verfügung. Dadurch müssen diese nicht den ganzen Platz umrunden, um die Toilette im Sportzentrum aufzusuchen.

Als Variante würde die Möglichkeit bestehen, einen Container für diesen Betrieb aufzustellen. Der Gemeinderat lehnt diese Container-Variante ab. Es wäre ein schlechtes Zeichen, die Gesamterneuerung vorzunehmen und dann einen Container aufzustellen.

Stadioneinfriedung

Die Zaunarbeiten rund um das Stadion werden dem Gebäude angepasst. Die Planung sieht eine Begrünung mit einem Spezialzaun vor. Weiter sind eine Schuhreinigungsanlage, Spielertunnel, Spielerbank mit Regenschutz, Ballfangnetze, Abfallkübel, Velobügel, Sitzbänke, also alle für einen geregelten Betrieb notwendigen Bestückungen eingerechnet.

Homologierung als Promotion- bzw. Challenge-League Stadion

Die Austragungen von Spielen der Promotion-League sind sichergestellt und die Anlage erfüllt somit alle Anforderungen der Swiss Football League. Es gibt in der Planung noch Optimierungsbedarf bei der Medienübertragung, die aber in Zusammenarbeit mit den Zuständigen der SFL überarbeitet werden. Die Homologierung wird die SFL nach Erstellung des Bauwerks bei Umsetzung aller Anforderungen aussprechen.

Beleuchtung

Für die Beleuchtung des Spielfeldes werden 12 Lichtmasten rund um das Stadion aufgestellt. Je vier auf beiden Längsseiten und je zwei auf den Kopfseiten. Die hohe Anzahl an Lichtmasten ermöglicht ein präzises Ausleuchten des Platzes mit möglichst wenig Licht-Emission in die Umgebung. Die Leistung der Anlage entspricht 200 Lux, welches den Ansprüchen für die Promotion-League genügt. Die Kosten für diese Beleuchtung inkl. Foundation beträgt Fr. 350'000.00. Die neue Beleuchtungsanlage ersetzt auch die bestehende Beleuchtung für den Platz 2.

Für die Challenge-League wäre eine Lichtleistung von 500 Lux verlangt, was Mehrkosten in der Höhe Fr. 135'000.00 bedeuten würde. Dies jedoch nur, sofern die hellere Beleuchtung gleichzeitig realisiert wird. Eine nachträgliche Aufrüstung der Anlage kostet Fr. 195'000.00, das sind Mehrkosten von Fr. 60'000.00 gegenüber der sofortigen Lösung.

Der Gemeinderat hat im Projekt immer erwähnt, dass die Anforderungen der Promotion League das Ziel sind. Aus diesem Grund lehnt der Gemeinderat die Investition in die stärkere Lichtleistung ab. Weiter hat der Gemeinderat schon bei anderen Vereinen die gleiche Haltung vertreten. Die Investitionen, welche den Breitensport betreffen, werden von der Gemeinde finanziert. Erweiterte, höhere Ansprüche für den Spitzensport müssen durch den Verein selbst finanziert werden.

Der Sportclub Kriens hat dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Mehrkosten für die 500 Lux Beleuchtung je zur Hälfte zwischen der Gemeinde und dem SC Kriens aufzuteilen (je Fr. 67'500.00). Als Begründung für die Teilung werden die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten aufgeführt.

- So könnte z.B. im Stadion Kleinfeld Damen- oder Juniorenländerspiele stattfinden, für welche ein Stadion mit einem Fassungsvermögen von 3'500 Personen ideal sind. Dies wäre wiederum Werbung für die Gemeinde Kriens.

Trotz der ganzen Vorteile, welche der Gemeinderat sieht, will dieser sein finanzielles Engagement nicht erhöhen. Das Parlament verlangt strikte Ausgabendisziplin, an welche sich der Gemeinderat hält.

3.3. Baubeschrieb Sportzentrum

Sportzentrum

Das Bauvolumen des Sportzentrums reagiert auf die umliegende kleinteilige Bebauung mit einem niedrigen Stadiongebäude, welches sich mit seiner kurzen Stirnfassade zur direkten Nachbarschaft orientiert. Der Entwurf fasst das Stadiongelande mit Spielfeld und umlaufenden Tribünen baulich zu einem kleinen charakterstarken Stadion zusammen. Aus architektonischen und städtebaulichen Überlegungen wurde bewusst auf eine Maximierung der zonenrechtlich möglichen kommerziellen Nutzung verzichtet. 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. Das Projekt fügt sich damit harmonisch in die gesamten Sportanlagen Kleinfeld ein und wird zu einer natürlichen Ergänzung des vor kurzem neu erstellten Freibades.

Nutzungsrechte Gemeinde Kriens

Als Gegenleistungen für das unentgeltliche Baurecht erhält die Gemeinde Kriens folgende Leistungen:

- Unentgeltliches und dauerhaftes Nutzungsrecht an 4 Garderoben (je 20m²), zwei an die Garderoben angeschlossene Duschräume à 15m², eine Lehrer-Trainergarderobe mit Dusche 16m², eine WC-Anlage im Umfang von 33m². Zusätzlich steht ein Lagerraum von 21m² im Gebäude zur Verfügung. Die Räume werden mit den Einrichtungen zur Verfügung gestellt. (Abb. 1)
- Zusätzlich dazu finanziert die LUPK einen externen Maschinen- und Materialraum im Wert von maximal Fr. 100'000.00. Dieser umfasst einen Maschinenteil von ca. 100 – 120m², sowie einen Materialraum von ca. 20m². Der Maschinen- und Materialraum kommt an die Schlundstrasse zu liegen.
- Weiter hat die Gemeinde Kriens das unentgeltliche Nutzungsrecht an den Räumlichkeiten des SC Kriens an max. 20 Halbtagen pro Jahr.

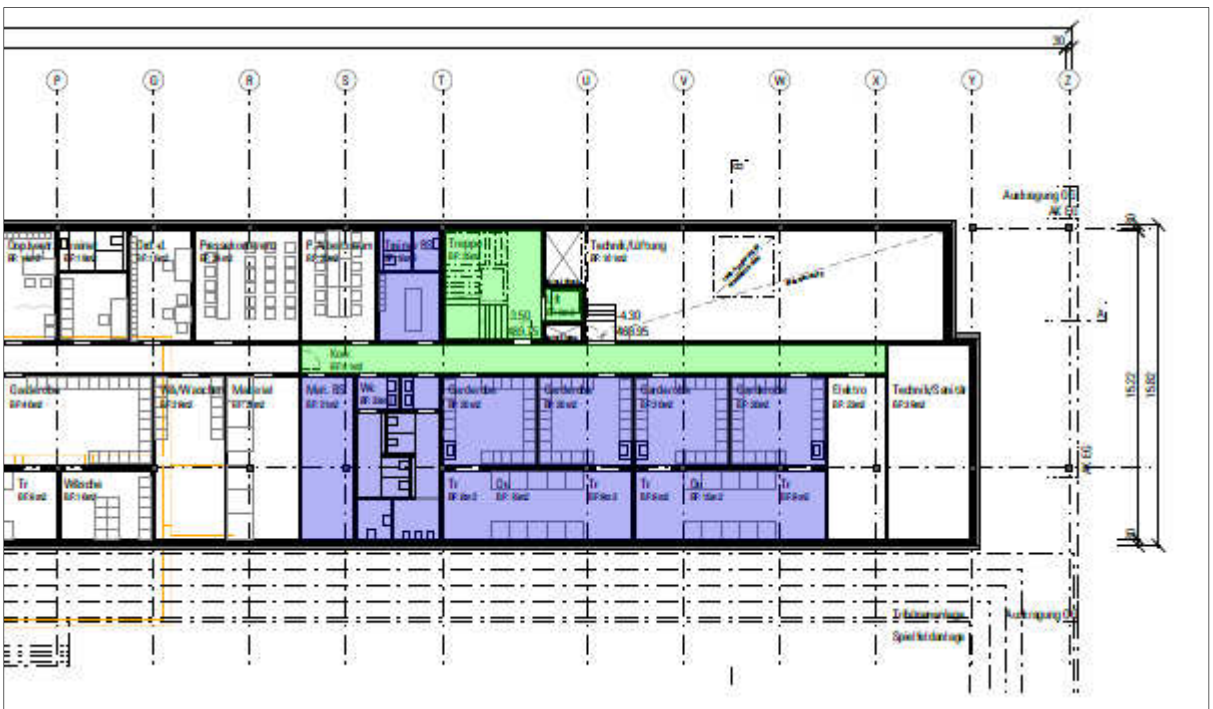


Abb 1: Flächen für den Schul- und Breitensport

Erschliessung

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 (im Falle von problematischen Spielen) 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 gleichkommt. Das Hauptgebäude beheimatet im Rücken der Haupttribüne die dem Spielbetrieb dienenden Räumlichkeiten im Untergeschoss, sowie Versorgungsräume und Restaurant im Erdgeschoss. Darüber ragt die Mantelnutzung im Obergeschoss und dient als Tribünendach.

Parkierung

Das Kleinfeld fasst im Sommer während der Badesaison aktuell 123 Parkplätze. Ausserhalb der Badesaison, wenn die Veloständer vor dem Eingang des Parkbads weggeräumt werden, sind es 12 Parkplätze mehr. Diese Parkplätze reichen während einem Grossteil des Jahres aus. Nur an Spitzentagen im Parkbad sowie bei Fussballspielen der 1. Mannschaften oder grossen überregionalen Turnieren wie der Pilatuscup reichen die Parkplätze nicht aus. Wenn ein Grossaufmarsch erwartet wird (z.B. ein Cup-Spiel gegen eine Super League-Mannschaft) wird jeweils zusätzlich der Pausenplatz Brunnmatt zur Parkierung frei gegeben. Weiter ist die Gemeinde Kriens Mitbesitzerin des Parkhauses Hofmatt, welches 310 öffentliche Parkplätze anbietet.

Mit der Neugestaltung des Vorplatzes gehen 29 Parkplätze verloren. Somit stehen noch 94 Parkplätze im Sommer, bzw. 106 Parkplätze im restlichen Jahr zur Verfügung. Der Gemeinderat ist nicht erfreut über diesen Verlust von Parkplätzen. Das Ziel wäre, dass die aktuelle Anzahl erhalten bleibt. Gemäss Gesamtkonzept Sportanlage Kleinfeld von 2010, welches dem Einwohnerrat an der Sitzung vom 12. Januar 2011 vorgelegt worden ist, sind zusätzliche Parkplätze im Bereich der jetzigen 400m-Laufbahn vorgesehen (Abb. 2). Das Konzept sieht vor, dass die Leichtathletikanlage auf den Tennenplatz vor der Gallihalle verlegt wird, die Beachvolley Anlage auf der anderen Platzseite platziert und ein Teil der Wiese für einen Hallenbad-Neubau sowie für die Parkierung benutzt wird. Aufgrund der finanziellen Lage ist die Verlegung frühestens auf 2022 vorgesehen.

Ohne die Verlegung können die zusätzlichen Parkplätze nicht geschaffen werden, da sonst die 400m Laufbahn und die Hoch- und Weitsprunganlagen ohne Ersatz zerstört würden. Der Schulsport wie auch die Sportkommission sind klar der Meinung, dass dies nicht akzeptabel wäre. Aus diesem Grund muss temporär für die nächsten Jahre mit dem reduzierten Parkplatzangebot geplant werden.

Die Kleinfeld AG hat den Verkehrsplanern vom Büro TEAMverkehr.zug den Auftrag erteilt, die Situation zu überprüfen und bestmögliche Lösungen aufzuzeigen. Das Fazit der Planer lautet:

- Werktag: Die Nutzung Schwimmbad und ONE Trainingscenter kommen sich aufgrund der Hauptbetriebszeiten sehr wenig in die Quere. Einzig an Spitzentagen (ca. 10 Stk/Jahr) kann es dazu kommen, dass die ONE Kunden unter dem Tag kein Parkfeld mehr vorfinden könnten. Im Normalfall gehen die Parkbadgäste nach Hause, wenn die Hauptbetriebszeit des ONE beginnt.

Ein Konflikt kann jedoch zwischen den ONE Kunden und dem Trainings- Spielbetrieb des SC Kriens entstehen. Die Frequenzen und somit die Parkfeldnachfrage überlagert sich unter der Woche.

- Wochenende: An den Wochenenden kann es bei einem Aufstieg der 1. Mannschaft in die Challenge League zu Überschneidungen von Fussballspielen und Spitzentagen im Parkbad kommen. Wobei dies an zwei Tagen pro Monat (Heimspiele) entsprechend selten vorkommt. Bei den Spielen der weiteren Mannschaften ist dies aufgrund der Pause in den Sommermonaten kein Problem. Auch hier kann wiederum eine Überlagerung der Nutzung Fussball und ONE Training-Center festgestellt werden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass bei schönem Wetter das Fitness-Center weniger und die Spiele mehr Besucher haben und bei schlechtem Wetter umgekehrt.

Massnahmen: Im Baurechtsvertrag konnte definiert werden, dass die Gemeinde sicherstellt, dass immer mind. 90 Parkplätze zur Verfügung stehen.



Abb. 2: Gesamtübersicht Sportanlagen Kleinfeld Endausbau inkl. Hallenbad (A), zusätzliche Parkfelder (B) und neue Leichtathletikanlage (C)

Ersatz Tartanbahn

Durch das grössere Volumen des Sportzentrums und dem neu geschaffenen Fussgänger- und Velodurchgang von der Horwerstrasse zur Schlundstrasse hat die 100 m Tartanbahn am aktuellen Ort keinen Platz mehr. Aufgrund der speziellen Situation – die 100 m Laufbahn ist nicht wie üblich Teil der 400 m Laufbahn sondern ist parallel angeordnet – wurde eine Lösung gefunden, welche bis zur Verlegung der Leichtathletikanlage auf den Tennenplatz vertretbar ist. Die Tartanbahn wird ein paar Meter nach innen verlegt, damit sie auf die 400 m Laufbahn zu liegen kommt. Also eine übliche Anordnung, wie sie in der Leichtathletik normalerweise anzutreffen ist. Da aber die 400 m Laufbahn schmal ist und aufgrund des neuen Durchgangs nicht mehr Platz zur Verfügung steht, wird die 100 m Bahn nur noch maximal 4 Spuren aufweisen (Abb. 3). Für die nächsten 6 Jahre bis zur geplanten Verlegung der Bahn sollte diese Reduktion verkraftbar sein.

Die Kosten für den Wiederaufbau müssen gemäss Baurechtsvertrag von der Baurechtnehmerin übernommen werden.

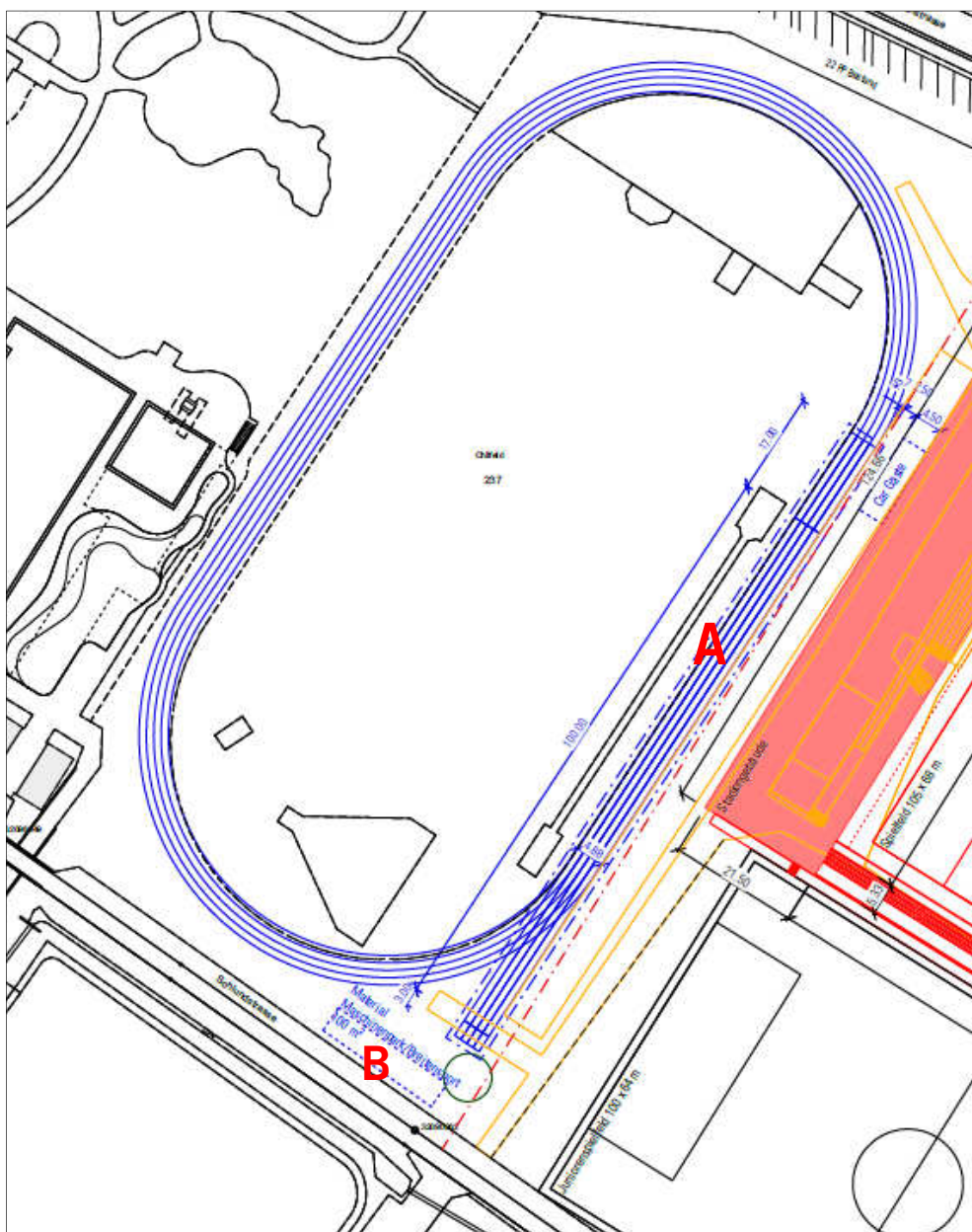


Abb. 3: Ersatz 100m-Tartanbahn mit 4 Bahnen (A), externer Maschinen- und Materialraum, Standort (B)

Externer Maschinen- und Materialraum

Der Maschinenraum sowie der Materialraum für sperriges Material (Hürden, Startpflocke usw.) werden in der Verlängerung der 100 m-Laufbahn an der Schlundstrasse angeordnet. Der Materialraum wird in den Maschinenraum integriert. Nach der Verlegung der Leichtathletikanlage auf den Tennenplatz wird der Materialraum nicht mehr benötigt. Die freiwerdende Fläche kann dann von den Sportanlagen als Maschinenraum weiterbenutzt werden. Der Bau ist eine Holzkonstruktion mit Wasser- und Stromanschluss, analog der bestehenden Maschinenräume für das Parkbad. Auch diese Kosten für den Maschinen- und Materialraum müssen durch die Baurechtnehmerin getragen werden.

Räume für den Schul- und Breitensport im Sportzentrum Kleinfeld

Im Sportzentrum Kleinfeld stehen für den Schul- und Breitensport zwei Garderobenblöcke mit je zwei Garderoben und einer Dusche dazwischen zur Verfügung. Weiter gehört ein geheizter Materialraum (Für das Kleinmaterial, welches problemlos getragen werden kann und für Material, welches Kälteempfindlich ist) sowie eine Lehrer-/Trainergarderobe mit Dusche zur Ausstattung. Die Schul- und Breitensport-Räume sind über das erste Treppenhaus erreichbar.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Entsorgungsstelle vor dem Stadion Kleinfeld bleibt erhalten. Sofern es der Untergrund zulässt, ist neu eine Unterflursammelstelle vorgesehen. Die Kosten für diese Sammelstelle werden durch die Spezialfinanzierung Abfall, bzw. durch die REAL finanziert.

Badewassererwärmung Parkbad

Anlässlich der zweiten Lesung des Bebauungsplans Kleinfeld hat der Gemeinderat in Aussicht gestellt, dass im Rahmen des Baukredites auch die Möglichkeit der Badewassererwärmung mit einer Hybridanlage aufgezeigt wird. Die weiteren Abklärungen haben ergeben, dass die Anlage funktionieren würde, im Sommer aber ein Problem schafft. Das Wasser würde zu warm. Die überflüssige Wärme müsste in einem Erdspeicher abgeführt werden. Als neue Variante wird die Erwärmung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geprüft.

Vorteile Luft- Wasser-Wärmepumpe:

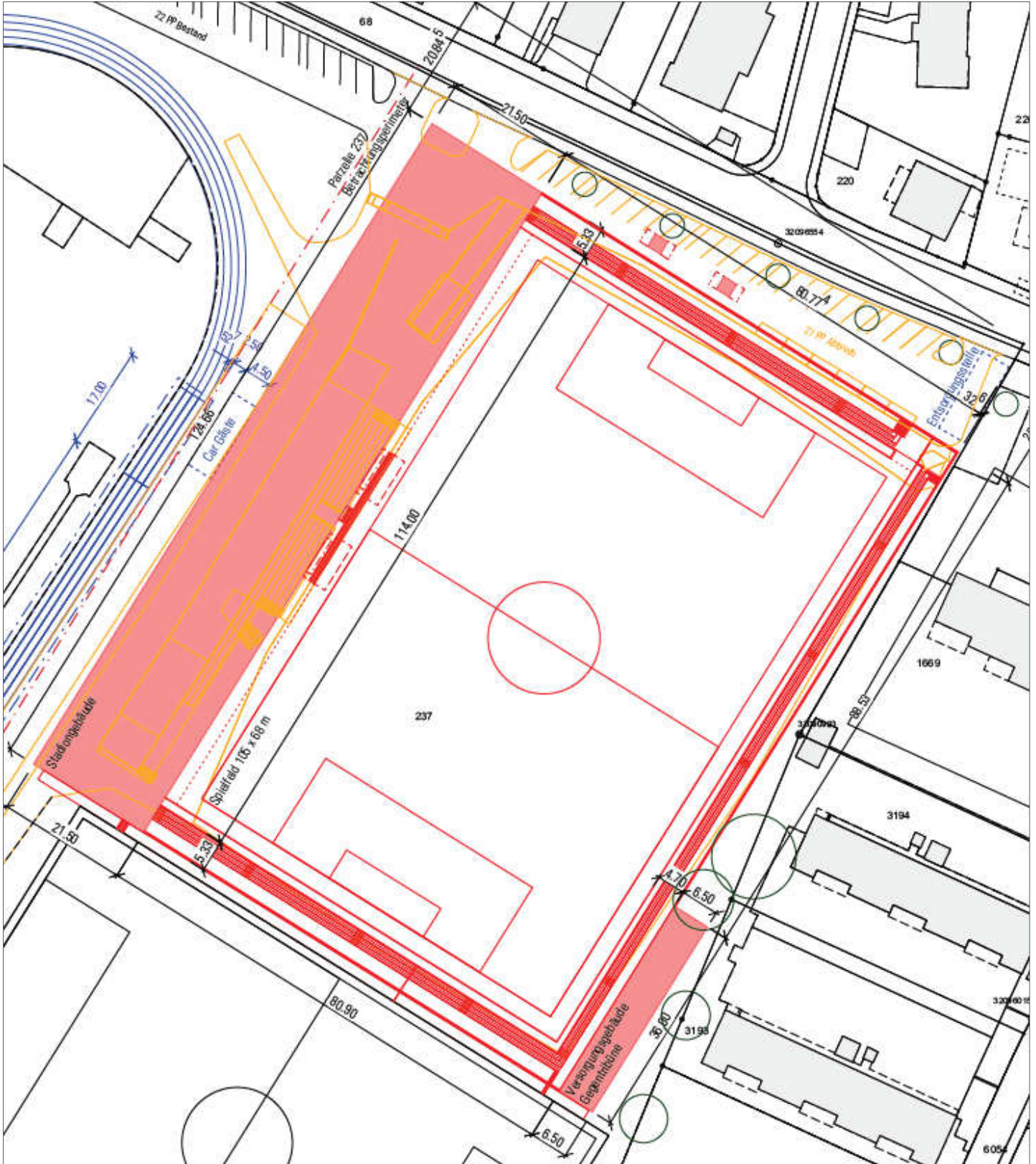
- Bei schönem Wetter kann die Anlage abgestellt werden. Es wird keine Wärme produziert, es wird aber auch keine Energie verbraucht.
- Die benötigte Solarenergie kann von der Photovoltaikanlage, welche die LUPK betreibt, bezogen werden.
- Die Kosten für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sind viel tiefer als die einer Hybridanlage.

Nachteil Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Luft-Wasser-Wärmepumpen für die Badewassererwärmung im Kanton Luzern sind nicht zugelassen. Mit der Revision des Energiegesetzes soll dies nun aber ermöglicht werden.

3.4 Projektpläne

Übersichtsplan Sportzentrum Kleinfeld



3.5 Kostenvoranschlag

Umgebung Sportzentrum Kleinfeld: Standard Promotion League

BKP	Beschrieb	Kosten in Fr. LUPK	Kosten in Fr. Gemeinde
1.	Vorbereitungsarbeiten	378'000.00	93'000.00
2.	Gebäude	14'130'000.00	150'000.00
2.1	WC Anlage mit Kiosk, Standard Promotion League		150'000.00
3.	Betriebseinrichtung	170'000.00	350'000.00
3.1	Beleuchtung 200 Lux Promotion League (Foundation, Masten, Leuchten, Installation etc.)		350'000.00
4.	Umgebung	180'000.00	4'067'000.00
421.1	Aushub, Bodenabtrag, Rohplanien		335'000.00
421.2	Kanalisation, Entwässerung, Grabenaushub, Rohrleitungen, Rinnen, Sickerleitungen		253'000.00
421.3	Kunstrasen: Abschlüsse und Beläge, Fundationsschichten, Asphalte, Asphalte begehbar, Drainbelag		1'450'000.00
421.4	Stehrampen: Treppen, Wände, Mauern		830'000.00
421.5	Grünflächen, Nachplanien, Vegetationsschichten, Fräsen		11'000.00
421.6	Bepflanzungen, Ansaat, Erstellungspflege Gehölze und Sicherungen		33'000.00
421.7	Zaunarbeit rund ums Stadion: Ausstattung, Sicherungen, Velobügel, Abfallkübel, Sitzbänke, Umgebung, Bewässerungssystem, Ballfangnetz, Spielerbank/Kabine, Spielertunnel, Hülsengoal, Juniorengoal, Schuhreinigungsanlage		869'000.00
421.8	Honorare		250'000.00
421.9	Rückstellung Tartanbahn	80'000.00	
421.10	Rückstellung Materialraum	100'000.00	
5.	Nebenkosten	809'000.00	170'000.00
5.1	Gebühren, Baugespann, Muster und Modelle, Vervielfältigungen, Versicherungen, Entschädigungen, Grundsteinlegung und Einweihung	809'000.00	170'000.00
6.	Reserve		150'000.00
7.	Externe Dienstleistungen		200'000.00
Total Investitionskosten Promotion League		15'667'000.00	5'144'000.00

Kostengenauigkeit +/-10%

Kostenstand: 1. September 2016

Kostenort Zentralschweiz

Bei der Beratung des Bebauungsplan Sportzentrum Kleinfeld hat der Gemeinderat festgehalten. „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.“ Im erwähnten Bericht wurde in Aussicht gestellt, dass die Kosten Fr. 4'500'000.00 (inklusive Beiträge, siehe 3.6) betragen werden. Die aktuelle Zahl liegt bei Fr. 5'164'000.00 (exklusive 3.6 Beiträge) inkl. Reserve und externe Dienstleistungen. Somit kann der angekündigte Betrag nicht eingehalten werden. Aus Sicht des Finanzcontrollings des Bauprojekts kann jetzt kein tieferer Baukredit beantragt werden, da dies nicht seriös wäre. Für die beschriebenen Bauteile ist der entsprechende Kredit notwendig.

Die beiden Bauherren, die LUPK und die Gemeinde Kriens, haben eine finanzielle Sicherung eingebaut. Das heisst, bevor nicht mind. 2/3 der Baukosten mit verbindlichen Offerten abgesichert sind, erfolgt keine Projektfreigabe. So kann sichergestellt werden, dass der Grossteil der Kosten auch abgesichert ist. Sollte sich zu diesem Zeitpunkt herausstellen, dass die Kosten nicht gesichert sind, dann sind gemäss dem Grundsatz „design to cost“ entsprechende Projektanpassungen vorzunehmen, bis die Kosten wieder im vereinbarten Rahmen sind. Weder die LUPK noch die Gemeinde Kriens sind bereit, zusätzliche Gelder ins Projekt zu investieren.

Unter externe Dienstleistungen sind die Projektkosten der Gemeinde Kriens eingerechnet. Im der Projektphase bis zum Abschluss des Baurechtsvertrags hat die Balmer-Etienne AG für die Gemeinde Kriens Verhandlungen geführt, Verträge entworfen und geprüft, die Interessen der Gemeinde Kriens vertreten. Dabei konnte die Firma von ihren Verhandlungen beim Bau der swissporarena in Luzern profitieren. Zusätzlich ist die Bauherrenvertretung während der Umsetzung eingerechnet. Aufgrund der hohen Arbeitsbelastung der Immobiliendienste muss diese Aufgabe im Mandatsverhältnis extern vergeben werden.

3.6 Beiträge

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 9. Dezember 2014 einen Betrag von max. Fr. 500'000.00 für das Sportzentrum Kleinfeld reserviert. Zusätzlich kann für das Kunstrasenspielfeld ein Beitrag von 10% der Sport/Lotto-Gelder beantragt werden (ca. Fr. 150'000.00). Gemäss Baurechtsvertrag werden alle Beiträge an das Sportzentrum gemäss Investitionssumme auf die beiden Projekte verteilt. Das heisst 75 % (Fr. 375'000.00) für das Baulos LUPK und 25 % (Fr. 125'000.00) für das Baulos Gemeinde Kriens. Der Beitrag für den Kunstrasen wiederum wird vollumfänglich der Gemeinde gut geschrieben. Die finanzielle Belastung der Gemeinde Kriens wird aufgrund dieser Beiträge um voraussichtlich Fr. 275'000.00 verringert. Die Netto-Belastung liegt somit bei Fr. 4'869'000.00.

3.7 Option Ausbau im Standard Challenge League

Der Gemeinderat Kriens hat sich immer auf den Standpunkt gestellt, dass das Stadion den Anforderungen der Promotion League genügen muss. Weitergehende Ausbauten sollen nicht realisiert werden. Insbesondere bei der Beleuchtung würde der Challenge-League Standard hohe Mehrkosten verursachen. Der SC Kriens hat sich darum bereit erklärt, 50 % der Mehrkosten für die 500 Lux Beleuchtung zu übernehmen. Trotzdem hält der Gemeinderat an seiner Haltung fest. Im Folgenden ist aufgeführt, welche Mehrkosten der Ausbau auf Challenge-League Niveau zur Folge hat. Und zwar bei einer sofortigen Aufrüstung während des Baus des neuen Stadions, aber auch bei einer nachträglichen Aufrüstung.

Option Standard Challenge League: Umsetzung sofort

BKP	Beschrieb	Kosten in Fr. SC Kriens	Kosten in Fr. Gemeinde
2.1	WC Anlage mit Kiosk, Zusatzkosten		50'000.00
3.1	Beleuchtung 500 Lux : Kostenaufteilung SC Kriens 50%, Gemeinde Kriens 50%, Total Fr. 135'000.00	67'500.00	67'500.00
421.7	Sicherheitszaun Secofence		36'000.00
Total Zusatzkosten Standard Challenge League			153'500.00

Option Standard Challenge League: Umsetzung nachträglich

BKP	Beschrieb	Kosten in Fr. SC Kriens	Kosten in Fr. Gemeinde
2.1	WC Anlage mit Kiosk, Zusatzkosten nachträgliche Montage Fr. 20'000.00		70'000.00
3.1	Beleuchtung 500 Lux : Zusatzkosten nachträgliche Montage: Fr. 60'000.00 Total Fr. 195'000.00	67'500.00	127'500.00
421.7	Sicherheitszaun Secofence		36'000.00
Total Zusatzkosten Standard Challenge League			233'500.00

4. Stellungnahmen der Nutzer zum vorliegenden Bauprojekt

Das vorliegende Projekt wurde mit den verschiedenen Nutzern besprochen und diese konnten sich entsprechend einbringen.

Seitens des Schulsportes wurde eingebracht, dass die Länge der neuen Tartanbahn der Länge der alten Bahn entsprechen muss. Die Reduktion um 2 Bahnen auf neu 4 Bahnen sei verkraftbar. Beim Materialraum im Gebäude wurde bemängelt, dass die knappen Dimensionen den Einbau einer begehbaren Gitterkonstruktion nicht zulasse. Die Nutzer müssen sich mit Gestellen und Aufhängevorrichtungen auskommen. Der externe Materialraum sei im Moment zu klein dimensioniert und benötigt mindestens die heutige Fläche von ca. 38 m².

Die Sportkommission kann sich hinter das Projekt stellen. Wichtig war der Kommission, dass die Bedürfnisse des Schul- und Breitensports nicht zu kurz kommen. Die Sportkommission regt an, dass wie bisher 6 Bahnen der Tartanbahn zur Verfügung stehen und dass diese nicht auf 100 m gekürzt werden sollen. Die Raumflächen für den Schul- und Breitensport in den Bereichen Garderoben seien genügend. Hingegen wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Gestaltung des Materialraums zwingend eine Anpassung nötig sei.

Nachdem das Gesamtkonzept Sport- und Freizeitanlage Kriens zeitlich verschoben wurde, und die Leichtathletikanlage noch länger am bisherigen Standort bleiben wird, ist es wichtig, dass es im Tribünengebäude (Ebene Leichtathletikanlage) Räumlichkeiten gibt, die für ein Wettkampfbüro benützt werden können. Das gleiche gilt für ein Sanitätszimmer. Weiter darf auch die Beschallungsanlage nicht vergessen werden.

Seitens des Sportclub Kriens wird die neue Anlage als Meilenstein für den SCK und den Fussball in der Zentralschweiz begrüsst. Nebst den neuen Garderoben und zeitgemässen Sanitäranlagen wird das neue Clubrestaurant ein Meilenstein sein. Dieses soll das „Herz“ der neuen Anlage werden und ein Treffpunkt für den SCK, aber auch für viele andere Sportlerinnen und Sportler sowie die ganze Krienser-Bevölkerung.

4.1 Rückmeldung zu den Stellungnahmen

100 m Bahn: Die Länge der Laufbahn wurde von den Planer mit 100 Metern eingezeichnet. Im Baurechtsvertrag ist festgehalten, dass die Bahn in ihrer jetzigen Form, aber nur mit 4 Bahnen ersetzt werden muss. Das heisst, sie wird entsprechend verlängert, dass die 110 m-Hürden Strecke weiterhin besteht. 6 Bahnen sind aus Platzgründen nicht möglich.

Materialraum innen: Eine Verbreiterung des Materialraums ist gebäudetechnisch möglich. Dies ist in der Projektgruppe mit den Planern entsprechend vorzunehmen.

Aussengeräterraum: Der Raum wird von der Gemeinde Kriens erstellt, Pläne liegen noch keine vor. Die Grösse von 20m² ist eine Schätzung nach Besichtigung des bestehenden Materialraums. Eine Vergrösserung wird in der Detailplanung geprüft.

5. Würdigung des Gemeinderates

Das Projekt Sportzentrum Kleinfeld ist für die Sportstadt Kriens ein Gewinn. Das vorgesehene PPP-Projekt entlastet die Gemeinde. Die vormals geplante Sanierung der alten Tribüne mit 2 Millionen Franken muss heute als unrealistisch angesehen werden. Die Kosten würden einiges mehr betragen. Damals wurden das Kunstrasenfeld sowie die Sanierung der Tribüne nicht berücksichtigt.

Mit dem neuen Sportzentrum sowie mit dem Stadion erhält die Gemeinde eine zeitgemässe Sport- und Fussballinfrastruktur. Gleichzeitig wird das gesamte Sport- und Freizeitanlagenkonzept zielgerichtet weiterverfolgt. Der Ersatz der Tartanbahn ist nur eine Zwischenetappe bis, voraussichtlich 2022, die Verlegung der Leichtathletikanlage auf den Tennenplatz erfolgt. Mit dieser Verlegung kann die Gemeinde Kriens wieder eine gute Leichtathletikinfrastruktur anbieten. Zusätzlich können die jetzt wegfallenden Parkplätze ersetzt werden und längerfristig mit dem neuen Hallenbad auf dem Badeareal die Sportanlage Kleinfeld komplettiert werden.

Gerne hätte der Gemeinderat ein Projekt präsentiert, welches den Kostenrahmen von 4.5 Mio. Fr. eingehalten hätte. Die dazu notwendigen Anpassungen hätten aber die Qualität des Projektes stark gemindert. Vielmehr präsentiert der Gemeinderat im vorliegenden B+A einen engen, aber realistischen Kostenrahmen. Mit einem strikten Kostenmanagement wird garantiert, dass die Kosten eingehalten werden.

Dass die Badewassererwärmung noch nicht geklärt ist, ist verkraftbar. Mit dem Baurechtsvertrag steht dem Gemeinderat die Option offen, auf dem Dach des Sportzentrums falls gewünscht eine Solaranlage zu realisieren oder Solarstrom dort zu beziehen. Es ist aber sinnvoller, die weitere Entwicklung vorerst abzuwarten, als jetzt schon auf eine Anlage zu setzen, deren Vor- und Nachteile noch nicht genügend geklärt sind.

Dass mit der LUPK ein erstklassiger Investor an Bord ist, zeigt die Qualität dieses Bauprojektes auf. Ein solch erfahrener Investor würde kaum in ein Projekt investieren, wenn dieses nicht seriös geplant und berechnet wäre. Alle involvierten Personen und Firmen sind erfahrene Baufachleute und bürgen für eine hohe Qualität. Die ganze Entwicklung kann als Glücksfall für die Gemeinde Kriens bezeichnet werden, mit dem Resultat, dass die Gemeinde Kriens ein Sportzentrum mit einem schmucken, kleinen Stadion erhält. Zudem ermöglicht es der Sportschule Kriens in die Mantelnutzung zu ziehen und im Gegenzug können notwendige Schulräume für rund 6 Klassen im Krauerschulhaus gewonnen werden.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, für die Realisierung der Aussenanlagen des Sportzentrum Kleinfeld einen Bruttokredit als Sonderkredit in der Höhe von Fr. 5'144'000.00 zu bewilligen.

Berichterstattung durch Gemeinderat Franco Faé.

Gemeinderat Kriens



Cyrill Wiget
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 006/2016

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 006/2016 des Gemeinderates Kriens vom 28. September 2016

und

gestützt auf § 32 Abs. 2 Ziffer 6 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

betreffend

Baukredit Aussenanlagen Sportzentrum Kleinfeld

beschliesst:

1. Für die Realisierung der Aussenanlagen des Sportzentrums Kleinfeld wird ein Bruttokredit als Sonderkredit in der Höhe von Fr. 5'144'000.00 bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend den Veränderungen des Baukostenindex.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Kriens, 3. November 2016

Einwohnerrat Kriens

Raphael Spörri
Präsident

Guido Solari
Schreiber