

Nr. 141/2010

Motion Konrad: Realisierung Zentrumsprojekt

Eingang: 29. Januar 2010

Zuständiges Departement: Finanzdepartement / Baudepartement

Antrag des Gemeinderates: Ablehnung

Begründung

Der Motionär verlangt, die Zentrumsüberbauung bis spätestens 2015 zu realisieren.

Der Gemeinderat versteht unter dem Gesamtprojekt "Zukunft Kriens - Leben im Zentrum" die folgenden Teilprojekte:

- Feuerwehr / Werkhof Eichenspes
- Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd (inkl. Standort für Musikschule)
- Wohnpark Teiggi / Gemeindehausareal (als Desinvestition)
- Zentrum Pilatus (mit Gemeindesaal, Gemeindeverwaltung und Polizei)

In der Gesamtplanung 2010 bis 2014 (Teil Finanzplanung) wurde noch davon ausgegangen, die Teilprojekte wie folgt zu realisieren:

- Zentrum Pilatus von 2011 bis 2013 (Investitionsvolumen Nutzungen Gemeinde rund 25 Mio. Franken)
- Feuerwehr / Werkhof Eichenspes von 2011 bis 2012 (Investitionsvolumen rund 11 Mio. Franken)
- Desinvestition Teiggi- und Gemeindehausareal 2011 (Erlös rund 8.7 Mio. Franken)
- Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd 2013 bis 2014 (Investitionen rund 9 Mio. Franken)

Der Gemeinderat hat in seiner Klausur im Oktober 2009 eine Überprüfung der finanziellen Machbarkeit der Gesamtinvestitionsplanung vorgenommen. Dabei wurde auch der übrige Investitionsbedarf für die Schulen (Werterhaltung Schulanlagen), die Sportanlagen (vor allem Sanierung des Freibades), die Infrastrukturen (Wasserversorgung, Abwasseranlagen, Strassen, Hergiswaldbrücke, etc.) und ihre Dringlichkeiten kritisch beurteilt.

Zudem wurden mögliche Implikationen des Planungsprozesses für eine "Starke Stadtregion" berücksichtigt, so dass Investitionsentscheide nicht bei unsicheren Rahmenbedingungen betreffend Fusion oder Kooperation zu treffen sind. Der Gemeinderat war sich darin einig, dass weitreichende Investitionsentscheide betreffend einem Verwaltungszentrum erst getroffen werden können, wenn die zukünftige strukturelle Entwicklung der Gemeinde Kriens innerhalb der Stadtregion geklärt ist.

Völlig offen ist zur Zeit noch der Bedarf, die Dringlichkeit und die Handlungsoptionen betreffend Zukunft des Heimes Grossfeld. Diese Fragen sollen in einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2010 geklärt werden und führen unter Umständen zu einem weiteren finanziellen Bedarf.

In der Folge entschied sich der Gemeinderat aufgrund der Dringlichkeiten, der Etappierbarkeit und der engen finanziellen Rahmenbedingungen für eine Streckung des Investitionsplanes mit folgenden Grobterminen für die Projekte "Zukunft Kriens - Leben im Zentrum":

- Feuerwehr / Werkhof Eichenspes: 2012 bis 2014
- Desinvestition Teiggi- und Gemeindehausareal: 2013
- Kultur /Jugend/ Gewerbe Schappe Süd: 2014 bis 2016
- Zentrum Pilatus: 2016 bis 2018

Erwägungen zum Zentrum Pilatus

Der Motionär verlangt die Realisierung dieses Teilinvestitionsvorhabens bis spätestens 2015. Nebst den bereits erwähnten Gründen (Gesamtfinanzplanung und offene Fragen der Entwicklung der Stadtregion) sind folgende Erwägungen für den Gemeinderat von Bedeutung:

1. Investitionskosten

Das Architekturbüro Burkard Meyer hat im ersten Semester 2009 ihr Siegerprojekt "Cocon" des Zentrums Pilatus weiterbearbeitet und im August 2009 ein Dossier mit Plänen, Visualisierungen und Kostenberechnungen abgegeben. Das Gesamtprojekt hat ein Investitionsvolumen von rund 54 Mio. Franken inkl. Landanteil. Für die neuen Verwaltungsräume der Gemeinde rechnet das Büro mit rund 15 Mio. Franken, der Saal wird mit rund 10 Mio. Franken kalkuliert (beides ohne Landanteil).

2. Dienstleistungszentrum braucht einen Mitinvestor

Der Gemeinderat geht davon aus, dass dieses Projekt einen Mitinvestor braucht und die Gemeinde nicht das gesamte Projekt auf eigenes Risiko realisieren kann. Die Gründe dafür liegen einerseits im Projektvolumen von über 50 Mio. Franken und bei den geplanten Drittnutzungen (Gewerbe, Wohnungen, Büros) von rund 50 % des Gesamtprojektes. Es kann nicht Aufgabe der Gemeinde sein, als Immobilieninvestor das Nutzungs- und Vermietungsrisiko einer Investitionssumme von rund 25 Mio. Franken zu tragen. Das ist keine Gemeindeaufgabe und würde bedeuten, dass sich die Gemeinde dafür zusätzlich verschulden müsste. Der Gemeinderat prüft zur Zeit verschiedene Investorenmodelle, die er im Planungsbericht 2010 darstellen will. Es ist vorgesehen, dass der Planungsbericht sowie der B+A mit Planungskredit am 1. Juli 2010 im Einwohnerrat behandelt wird.

3. Weitere Prioritäten

Für den Gemeinderat stellt sich in der laufenden Auslegung grundsätzlich die Frage nach der Dringlichkeit aller geplanten Investitionen bzw. deren Notwendigkeit. In erster Priorität wird sich die Gemeinde angesichts beschränkter finanzieller Mittel auf ihre Kernaufgaben konzentrieren müssen. Für die Volksschulen ist in der Schulraumplanung ein erheblicher Nachholbedarf ausgewiesen. Bei den Infrastrukturen steht der Neubau der Hergiswaldbrücke dringlich an, bei den Sportanlagen muss das Schwimmbad gesamterneuert werden. Weitere

hohe Investitionen sind bei den Abwasseranlagen und der Wasserversorgung notwendig, einer weiteren Kernaufgabe der Gemeinde.

Eine zeitliche Priorisierung des Zentrums Pilatus kommt deshalb für den Gemeinderat nicht in Frage.

4. Weiteres Vorgehen

In der laufenden Auslegeordnung sind auch die Investitionen und ihre Folgekosten zu thematisieren. Das heisst, dass die Gesamtinvestitionsplanung auf dem Prüfstand ist. Prioritäten müssen gesetzt werden und das Machbare vom Wünschbaren getrennt werden. Dabei ist dem Zentrum Pilatus aufgrund des hohen Investitionsvolumens, der gemischten Nutzung (Drittnutzer notwendig) und der hohen Folgekosten für Verwaltung und Saal besondere Beachtung zu schenken. Investitionen sind rasch ausgelöst, sie führen aber zu einer hohen Zusatzverschuldung und diese wieder abzubauen erweist sich für alle Gemeinwesen als schwieriger Pfad.

Kriens, 10. März 2010