

kriens

Beantwortung Interpellation

Nr. 015/2025 Interpellation Schnyder: Wagenburg - wird hier eine illegale Besetzung nachträglich legitimiert?

Eingang

19.02.2025

Zuständiges Departement

Bau- und Umweltdepartement

Vorbemerkung

Wie in den Antworten zu den folgenden politischen Vorstössen ausgeführt, beschränkt sich der gesetzliche Handlungs- und Verantwortungsbereich der Stadt Kriens auf die öffentlich-rechtlichen Belange, welche in dieser Sache durch die Baugesetzgebung und das Meldewesen beschränkt sind.

- [Dringliche Interpellation Nr. 248/2024 Schnyder: «Wie weiter mit der Wagenburg?»](#)
- [Postulat Nr. 249/2024 Erni: «Mehrwerte für Kriens anstatt illegale Bauten - Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf dem Hinterschlund»](#)

Einige Fragen der Interpellation betreffen die privat-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Verein Hinterschlund und der Grundeigentümerin der Parzelle, der Stadt Luzern.

In ihrer öffentlich-rechtlichen Rolle hat die Stadt Kriens nicht per se Kenntnis von privat-rechtlichen Vereinbarungen und keine Befugnis, auf diese direkt Einfluss zu nehmen (Wettbewerbs-, Vertragsfreiheit).

Beantwortung

1. Weshalb wurde ein Mietvertrag mit dem Verein Hinterschlund abgeschlossen, obwohl das Baugesuch noch nicht bewilligt ist?

Es ist das übliche privat-rechtliche Vorgehen, dass Eigentümerschaften und Bauherrschaften vor der Eingabe des Baugesuchs Verträge abschliessen.

2. Welche Auflagen enthält der Mietvertrag, um sicherzustellen, dass der ordnungsgemässe Zustand nach Ablauf des Vertrags tatsächlich wiederhergestellt wird?

Der Mietvertrag ist eine privat-rechtliche Angelegenheit der Grundeigentümerschaft (Stadt Luzern) mit der Mieterschaft (Verein Wagenplatz Hinterschlund). Gemäss den Angaben der Grundeigentümerschaft ist dieses Mietverhältnis auf den 30. April 2027 befristet.

Die am 26. März 2025 durch den Stadtrat genehmigte Baubewilligung der Stadt Kriens ist befristet bis 30. April 2027. Nach Ablauf der Bewilligung muss der ursprüngliche Zustand (Brache) wiederhergestellt werden. Sämtliche Bauten und Installationen sind vom Grundstück zu entfernen.

3. Welche rechtlichen Mittel hat die Stadt Kriens, um eine Verlängerung des Mietvertrags über 2027 hinaus zu verhindern?



Baurechtlich ist die zeitlich begrenzt bewilligte Nutzung nach Ablauf der Bewilligung neu zu beurteilen.

4. Ist mit dem Abschluss des Mietvertrags eine nachträgliche Bewilligung der Wohnnutzung nun wahrscheinlicher?

Wie im Bericht zu Postulat Nr. 249/2024 ausgeführt, wäre eine Bewilligung eines Baugesuches ohne die Unterzeichnung der Grundeigentümerschaft nach kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht möglich.

Im Nachgang der durch die Stadt Kriens durchgeführten Einspracheverhandlung konnte die privat-rechtliche Einigung zwischen Bauherrschaft und Grundeigentümerschaft erzielt werden, was in der ordnungsgemässen Unterzeichnung der Gesuchsunterlagen gemündet hat. Alle weiteren Einsprachen konnten gütlich bereinigt werden oder wurden zurückgezogen.

5. Welche anderen Zwischennutzungen wurden geprüft, bevor die Wagenburg bis 2027 toleriert wurde?

Die Grundeigentümerin hat im Januar 2023 in Absprache mit der Stadt Kriens mit einer öffentlichen Ausschreibung Konzepte und Betreiber für die Zwischennutzung des Hinterschlunds gesucht. Die gemeinsame Absicht zwischen den Städten Luzern und Kriens war, den Hinterschlund bis zur baulichen Nutzung mit einer Zwischennutzung zu beleben. Die alternative Wohnform konnte Teil dieser Zwischennutzung sein und hat selbst einen Projektvorschlag für das Ausschreibungsverfahren eingebracht.

Am 6. Juli 2023 hat die Stadt Luzern das Vergabeverfahren abgebrochen. Dies mit der Begründung, dass keines der eingegebenen Zwischennutzungskonzepte den allgemeinen und finanziellen Bedingungen der Ausschreibung entsprochen habe. (Aus der Antwort Nr. 11 zur Interpellation Nr. 248/2024)

Über weitere Abklärungen zu anderen möglichen Zwischennutzungen nach Zeitpunkt Einreichung des Baugesuchs vom 28. Februar 2024 ist dem Stadtrat Kriens nichts bekannt.

6. Welche Verantwortung trägt die Stadt Kriens in diesem Zusammenhang, und wie wird sichergestellt, dass der Stadtrat frühzeitig und aktiv eingreift, falls sich eine Verzögerung des Bauprojekts abzeichnet?

Der Stadtrat duldet auch nach Ablauf der Bewilligungsfrist keine unbewilligten Umnutzungen des Areals, welche die mittelfristige Entwicklung des Grundstücks gefährden oder gar verunmöglichen. Der Stadt Kriens stehen weiterhin die öffentlich-rechtlich vorgegebenen Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung. In einer Vereinbarung mit der Stadt Luzern haben sich die Grundeigentümerschaft und die Stadt Kriens auf die bauliche Entwicklung der Parzellen Hinterschlund, als auch Grabenhof geeinigt.

7. Welche konkreten Massnahmen sind vorgesehen, um sicherzustellen, dass das Areal nach Ablauf des Mietvertrags im Frühjahr 2027 nicht erneut besetzt wird?

Ein Übergang der Nutzung hat durch die Grundeigentümerschaft in Koordination mit der Mieterschaft zu geschehen.

8. Wurde mit anderen möglichen Nutzern oder Interessengruppen verhandelt, welche eine gemeinnützige, öffentliche oder wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Areals anstreben?

Mit der geplanten öffentlichen Ausschreibung im Herbst 2025 werden durch die Grundeigentümerschaft Marktangebote für die langfristige Nutzung der Parzelle angefragt. Die Kompetenzen dieses privat-rechtlichen Ausschreibungsverfahrens liegen bei der Grundeigentümerschaft.

9. Wie viele Personen sind aktuell in der Wagenburg gemeldet? Hat sich die Zahl seit dem 31.12.2023 verändert?

Es sind aktuell fünf Personen gemeldet. Per 31.12.2023 waren acht Personen gemeldet.

10. Wie hoch ist die monatliche Miete, die der Verein Hinterschlund an die Stadt Luzern bezahlt?

Der Stadtrat Kriens ist nicht in Kenntnis über die Bedingungen der privatrechtlichen Mietvereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und den Nutzenden. Die Kompetenz über die Mietkonditionen obliegt der Vermietung und hat sich an den entsprechenden geltenden gesetzlichen Grundlagen (Mietrecht o.a.) zu orientieren.

11. Ist die Miete marktüblich oder handelt es sich um eine symbolische Pacht?

Siehe Antwort Frage 10.

12. Wird die Miete, die der Verein Hinterschlund für die Nutzung des Areals bezahlt, anhand des aktuellen Bodenpreises in Kriens berechnet?

Siehe Antwort Frage 10.

13. Falls der Mietpreis unter dem effektiven Bodenwert liegt, welche Gründe rechtfertigen diese Subventionierung der Wagenburg?

Siehe Antwort Frage 10.

14. Welche Kosten entstehen der Stadt Kriens durch die Duldung der Wagenburg?

Keine, der Verein Wagenplatz Hinterschlund bezahlt die durch das Baubewilligungsverfahren entstandenen Kosten wie jede andere Bauherrschaft, die ein Gesuch stellt.

Kriens, 26. März 2025