

Nr. 128/2018

Interpellation Niederberger: Abriss Motel „Pilatusblick“

Eingang: 16. Mai 2018

Zuständiges Departement: Bau- und Umweltdepartement

Die Interpellation Niederberger wird wie folgt beantwortet:

1. Seit wann hat der Gemeinderat Kenntnis von den Plänen der Eigentümerin, das Motel abzureissen?

Mit Mail vom 12. April 2018 informierte die Eigentümerin, Genossenschaft Migros Luzern, die Abteilung Planungs- und Baudienste über die Absicht, das Motel „Pilatusblick“, Gebäude GV Nr. 1412 auf Grundstück Nr. 2695, Schlundstrasse 78, abzubrechen. Die Gesuchstellerin verweist auf den schlechten baulichen Zustand und legte dem Gesuch einen Situationsplan und eine Fotodokumentation in digitaler Form bei und wies gleichzeitig auf das auf dem Postweg zugestellte Gesuch mit Originaldokumenten hin. Die Gesuchstellerin informierte, dass der Beginn der Abbrucharbeiten am 4. Juni 2018 geplant sei und die Arbeiten bis 20. Juli 2018 abgeschlossen sein sollen. Mit Mail vom 7. Mai 2018 nahm die Abteilung Planungs- und Baudienste zum Gesuch Stellung und informierte den Gesuchsteller über die Kenntnisnahme der Arbeiten im Sinn von § 187 PBG.

In einem Gespräch mit dem zuständigen Vertreter der neuen Eigentümerin wurde klar, dass die Gründe für den Abriss in erster Linie sicherheitstechnischer Natur waren. Eine Nutzung des Gebäudes war aufgrund des prekären Zustandes nicht mehr zu verantworten. Einer Zwischennutzung des Gebäudes wäre der Migros Genossenschaftsbund grundsätzlich positiv gegenüber gestanden.

2. Inwieweit hat sich der Gemeinderat für eine mögliche Zwischennutzung des Areals eingesetzt?

Dem früheren Eigentümer, Walter Vollmeier, wurde vom Sozialdepartement Kriens im Februar 2017 eine Anfrage des Schweizerischen Blinden- und Sehbehindertenverbandes weitergeleitet. Ein Mietvertrag für eine Zwischennutzung kam jedoch nicht zustande. Die Liegenschaft Motel „Pilatusblick“ befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der Genossenschaft Migros Luzern. Diese hat sie zwecks Entwicklung des Areals mit dem eigenen Tenniscenter erworben. Auf dem Areal beziehungsweise dem Grundstück Nr. 2695 befindet sich als einzige Baute das oben erwähnte Motel. Daneben gibt es eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse, eine Anzahl Parkplätze und ein Bereich, welcher die Durchfahrt für die private Erschliessung der Grundstücke an der Wiggenhalde gewährleistet. Die Gemeinde kann sich als Dritte unter keinem Rechtstitel für eine Zwischennutzung einer einzelnen Liegenschaft, wie im vorliegenden Fall, einsetzen. Eine Eigentümerschaft kann deshalb nicht zu einer Zwischennutzung verpflichtet werden, kann aber freiwillig Räume oder Land der Gemeinde für Zwischennutzungen zur Verfügung stellen. Im vorliegenden Fall zeigt sich der neue Eigentümer offen für allfällige Ideen seitens der Gemeinde.

Nach der erfolgreichen Zwischennutzung durch den Kanton unter der Ägide des ehemaligen Eigentümers als Unterkunft für minderjährige Asylsuchende bleiben weiterhin zahlreiche Zwischennutzungen denkbar auf diesem Areal, die nicht an das abgerissene Gebäude geknüpft sind. Sportliche Zwischennutzungen oder Zwischennutzungen als Frei- oder Parkräume oder auch ökologische Projekte (Biodiversität) wären vorstellbar. Der Kauf versteht sich als Arrondierung des Areals und dieses wird - Stand heute - in den nächsten 10 Jahren wohl nicht überbaut werden. Die Migros wird ihrerseits Hand bieten, wenn es ihren Interessen nicht widerspricht. Sie wird jedoch keine Finanzierungen übernehmen.

3. Falls nicht, kann sich der Gemeinderat vorstellen, sich in Zukunft für mögliche Zwischennutzungen auf privaten Grundstücken einzusetzen?

Bei der Zwischennutzung von privaten Einzelgebäuden, wie im vorliegenden Fall, kann sich die Gemeinde, wie oben erwähnt, nur einsetzen, wenn die Eigentümerschaft sich selber dafür offen zeigt. Anders verhält es sich bei absehbaren Zwischennutzungen von Arealen, welche entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Beispiel dazu ist das Areal Andritz Hydro, wo die Zwischennutzung Teil des Planungsprozesses sein wird.

Von der Möglichkeit, im Sinn von § 187 Abs. 2 PBG den Abbruch eines Gebäudes auf Vorrat zu verbieten, hat die Gemeinde beim ehemaligen Restaurant „Bahnhöfli“ Gebrauch gemacht. Die Gemeinde wollte damit verhindern, dass im Ortszentrum während Monaten oder sogar Jahren eine Brache entsteht.

4. Wie gedenkt der Gemeinderat generell in Zukunft mit ähnlichen Situationen umzugehen, damit Grundstücke nicht längere Zeit ungenutzt „brach“ liegen?

Dazu bestehen weder im Kanton Luzern (PBG) noch in der Gemeinde Kriens (BZR) entsprechende Bestimmungen. Es wäre möglich, die Nutzung mit einem Mindestnutzungsmass in den Bau- und Zonenvorschriften festzulegen oder eine besondere Bestimmung für Kernzonen mit einem Abbruchverbot (solange keine Bewilligung für einen Neubau vorliegt) im BZR aufzunehmen.

Ergänzend zu den obigen Ausführungen ist hier der Wortlaut von § 187 festgehalten:

§ 187

²²⁹ Abbrucharbeiten

¹ Der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat der Gemeinde Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden.

² Die Abbrucharbeiten werden untersagt, wenn sie öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. Der Entscheid ist dem Eigentümer innert der zwanzigtägigen Frist zuzustellen. Ist es notwendig, die Übereinstimmung des Abbruchs mit den Bau- und Nutzungsvorschriften näher abzuklären, sind die Arbeiten vor Fristablauf vorläufig zu verbieten und vom Eigentümer die erforderlichen Unterlagen einzuverlangen.

Doch selbst wenn dieser Rechtsweg einmal verbindlich geregelt sein sollte, so ist der Idealfall immer das gegenseitige Interesse und der Dialog mit den Investoren. Diesen Dialog sucht die Gemeinde dann, wenn Aussichten auf Erfolg - wie im vorliegenden Fall - erfreulicherweise vorhanden sind.