

Nr. 097/2017

**Postulat Andreas Vonesch: Nutzungskonzept für das Gemeindehaus
(Schachenstrasse 13)**

Eingang: 12. Dezember 2017

Zuständiges Departement: Finanzdepartement

Überweisung

An der Sitzung des Einwohnerrates vom 18. Januar 2018 wurde das Postulat dem Gemeinderat zur Berichterstattung überwiesen.

Bericht

Das Gemeindehaus ist eine Liegenschaft an zentraler und bester Lage, in gutem Bau- und Ausbauzustand. Sie ist variabel und vielseitig nutzbar. Sowohl private wie auch öffentliche Nutzungen sind darin möglich. Deshalb bietet sie attraktive Möglichkeiten für verschiedene Interessenten.

Der Gemeinderat hat bereits Weichen gestellt, um das Gemeindehaus auf dem Markt richtig zu positionieren und die geeigneten Zielgruppen als Mieter zu klären. Dabei wurde zusammen mit der Arlewo AG, Luzern, eine Standort- und Marktanalyse erarbeitet. Zur Klärung der baulichen Möglichkeiten hinsichtlich Vermietbarkeit und deren approximativen Kosten wurde Architekt Gerold Kunz, Ebikon, beigezogen.

Das Ergebnis der Standort-/Marktanalyse (Vermietungskonzept) zeigt, dass sich bei dieser Lage vom Ortszentrum eher kleinere und mittlere Betriebe niederlassen oder expandieren. Grössere Betriebe werden sich eher im Gebiet Mattenhof, Schweighof, Nidfeld usw. ansiedeln. Die Mikrolage am Standort des Gemeindehauses zeigt, dass gegenwärtig in unmittelbarer Nähe nebst vielen Neubauprojekten auch grossflächige bestehende Gewerbeflächen zur Miete vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass für eine erfolgreiche Vermietung der Flächen Zeit benötigt wird. Die Einzigartigkeit des Angebots besteht darin, dass es sich bei der Liegenschaft um das historische Gemeindehaus von Kriens handelt. Der grösste Nutzenvorteil liegt bei den vielseitig und flexibel einteilbaren Mietflächen.

Die Analyse macht auch Aussagen zu den möglichen Zielgruppen. Die Zielgruppen als Mietinteressenten sind aufgrund der Merkmale von Angebot und Nachfrage in der Richtung der kreativen Denker, der diskreten Berater und bei öffentlichkeitsnahen Betrieben zu finden. Solche Betriebe suchen, wenn immer auch möglich, eine Lage in der Nähe der örtlichen Gemeindeverwaltung. Ähnliche Kundschaft bedienen, an einem einzigen, zentralen Standort ist ein klarer Vorteil. Die Betriebe in diesem Nachfragesegment weisen oft eine mittlere Grösse auf. Bei diesem Segment sind die Repräsentativität und lange Mietverhältnisse weit verbreitet.

Mit der Vorprojektstudie wurde der bauliche Zustand erfasst und es wurden neben den baulichen Massnahmen für die Vermietbarkeit Vorabklärungen getroffen hinsichtlich Brandschutz, energetische Ertüchtigung, Denkmalpflege, hindernisfreies Bauen und Erdbebensicherheit. Die geplanten baulichen Anpassungen sind grundsätzlich zurückhaltend konzipiert. Es gilt der Grundsatz, dass die künftigen Ansprüche an die Nutzung den heutigen Ansprüchen entsprechen. Mit Ausnahme des Dachgeschosses, wo die Büroräume als Wohnräume konzipiert werden können, sind vor allem kosmetische Eingriffe notwendig. Die heterogene, aus der kontinuierlichen Anpassung des Gemeindehauses hervorgegangene Ausstattung der Räume bleibt erhalten. Eine Einzigartigkeit ist der Gemeinderatssaal, der sich zur Schaffung eines gemeinschaftlichen Sitzungszimmers für das ganze Haus eignet.

Die bestehende Infrastruktur im Gemeindehaus lässt viele Möglichkeiten zur Vermietung offen. Die Strategie des Gemeinderates ist eine Mehrmieternutzung des Gemeindehauses. Der Fokus liegt auf eher kleinere oder mittlere Betriebe. Das könnten öffentlichkeitsnahe Betriebe oder Dienstleister im Bereich Beratung sein. So können die bestehenden Raumeinteilungen flexibel und breit genutzt werden. Die Büroflächen sollen möglichst ausgebaut vermietet werden. Der Gemeinderatssaal kann weiterhin ein halböffentlicher Raum bleiben. Das Vermietungskonzept sieht vor, dass je nach Bedarf der künftigen Mieterschaft eine Möglichkeit besteht, das Sitzungszimmer gemeinsam mit den Mietern und durch die Gemeinde als Vermieterin für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Immobiliendienste werden mit den bereits bestehenden Interessenten Kontakt aufnehmen und das weitere Vorgehen besprechen. Weiter werden die Büroflächen ausgeschrieben. Es braucht bauliche Anpassungen im Gebäude. Diese werden jedoch möglichst niederschwellig ausgeführt und auf Mieterwunsch angepasst.

Erledigung

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

Kriens, 11. Juli 2018