

Die Mitte Kriens

Die Mitte Kriens, Davide Piras, Oberhusweg 8, 6010 Kriens

Stadtkanzlei
Herr Rätö Camenisch
Einwohnerratspräsident
Postfach
6011 Kriens

Kriens, 23. April 2023

Interpellation

Wann wird die Freizeitanlage Grabenhof eröffnet?

Sehr geehrter Herr Ratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Gebiet Luzern-Süd, Grabenhof und Schlund, ist in den letzten Jahren viel neuer Wohnraum entstanden. In absehbarer Zeit wird durch den Bau der Pilatus Arena weiterer Wohnraum entstehen. In Verbindung mit dem Bau der Pilatus Arena unterzeichnete die Stadt Kriens und die Pilatus Arena am 2. Juni 2020 einen Vertrag, welcher den Mehrwertausgleich zwischen der Pilatus Arena AG und der Stadt Kriens regelt. Gemäss Luzerner Zeitung, Ausgabe vom 19. April 2023, «Kriens endlich wieder im Plus», wurde der Betrag von CHF 5.8 Millionen an die Stadt Kriens beglichen.

Gemäss GESAK müssen die Mehrwerteinnahmen zweckgebunden für die Realisierung einer Freizeitanlage auf dem Areal Grabenhof (gemäss Vorbild Freizeitanlage Langmatt) verwendet werden. Die Grabenhof-Anlage soll nach der Langmatt-Anlage und der Neugestaltung der Badiwiese, die Freizeitanlagen von Kriens vervollständigen.

In der Absichtserklärung vom 20. Mai 2020 zwischen der Stadt Kriens, Stadt Luzern und LuzernPlus wurden die Grundsätze und das Vorgehen für die ortsplanerische Umsetzung des Gesamtareals «Hinterschlund und Grabenhof» festgelegt. Dazu gehört eine «Spiel- und Freizeitanlage nach dem Vorbild der Langmatt». Gemäss Absichtserklärung sollten die Vorbereitungsarbeiten und Grundlagen im Jahr 2020 starten und die Durchführung wäre im Jahr 2021 anzustreben. Seit der Unterzeichnung der Absichtserklärung sind drei Jahre vergangen und mit dem Bau der neuen Freizeitanlage wurde noch nicht gestartet. Wir verstehen, dass während der Pandemie andere Prioritäten gegolten haben, nun ist es aber an der Zeit die sozialräumliche Entwicklung des Gebiets wieder aufzunehmen und voranzutreiben.

Wir bitten den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Planung der Freizeitanlage Grabenhof?

2. Haben bereits Besprechungen zwischen der Stadt Kriens, LuzernPlus und der Stadt Luzern, gemäss der Absichtserklärung stattgefunden? Wenn ja, was ist das Fazit der Besprechung und wie sehen die nächsten Schritte aus?
3. Wie sieht der konkrete und detaillierte Terminplan von der Planung bis zur Eröffnung der Freizeitanlage Grabenhof aus?
4. Wir sind der Meinung, dass es aufgrund der Grösse und Bedeutung der geplanten Anlage das Miteinbeziehen der Bevölkerungen und weiteren Interessengruppen braucht:
 - Wie soll die Krienser Bevölkerung in den Gesamtprozess miteingebunden werden?
 - Insbesondere soll gemäss GESAK ein partizipativer Prozess mit Kindern stattfinden. Wurde dafür ein neues Konzept entwickelt? Inwiefern fliessen die Erfahrungen und die Auswertung von der Mitwirkung bei der Freizeitanlage Langmatt in das Projekt mit ein?
5. Vom Mehrwertausgleich stehen CHF 5.8 Millionen zu Verfügung. Wie gross ist der Anteil für die Realisierung der Freizeitanlage Grabenhof? Wie plant der Stadtrat den restlichen Betrag der CHF 5.8 Millionen in diesem Gebiet zu investieren?
6. Die Freizeitanlage Langmatt wurde behindertengerecht erbaut. Dabei wurde insbesondere auf einen hindernisfreien Zugang zu den Spielgeräten geachtet. Die Anforderungen wurden gemeinsam mit der Stiftung «Denk an mich» realisiert. Ist eine erneute Zusammenarbeit mit der Stiftung angedacht?

Die Realisierung dieser Freizeitanlage soll eine hohe Priorität erhalten und ist von zentraler Bedeutung für das Gebiet Luzern-Süd und dem Kuonimatt-Quartier.

Wir danken dem Stadtrat für die Beantwortung der Fragen.

Freundliche Grüsse



Davide Piras
Einwohnerrat Die Mitte



Beda Lengwiler
Einwohnerrat Die Junge Mitte



Andreas Vonesch
Einwohnerrat Die Mitte



Michèle Albrecht
Einwohnerrätin Die Mitte



Viktor Bienz
Einwohnerrat Die Mitte

Anhang:

- Vertrag über den Mehrwertausgleich der Pilatus Arena
- Absichtserklärung über die Areale Hinterschlund und Grabenhof

Vertrag über den Mehrwertausgleich der Pilatus-Arena

I. Parteien

Die **Pilatus Arena AG** (CHE-254.437.936), Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, c/o Anton Bucher, Hochbühlstrasse 20, 6003 Luzern

nachfolgend AG genannt

und

die **Stadt Kriens** (CHE-115.065.693), öffentlich-rechtliche Körperschaft, Stadtplatz 1, 6010 Kriens

nachfolgend Stadt genannt

vereinbaren was folgt.

II. Einleitung

Die AG beabsichtigt, auf dem Grundstück Nr. 2988, GB Kriens, unter anderem eine Sport- und Eventhalle (Saalsporthalle) zu realisieren. Die AG wird die Saalsporthalle ohne Beteiligung der öffentlichen Hand erstellen, finanzieren und betreiben. Die Finanzierung der Saalsporthalle erfolgt über eine Mantelnutzung mit 2 separaten Wohn- und Geschäftsgebäuden, welche auf dem gleichen Grundstück errichtet werden. Die AG hat gegenüber der heutigen Grundeigentümerin, Stadt Luzern, ein im Grundbuch eingetragenes Kaufrecht, befristet bis 10. März 2021.

Um die Saalsporthalle mit der Mantelnutzung realisieren zu können, sind eine Bau- und Zonenordnungs-Revision sowie ein Bebauungsplan erforderlich. Das Grundstück wird eine wesentlich höhere Nutzung aufweisen, als dies in der heutigen Grundordnung vorgesehen ist.

III. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe basiert auf dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG, SRL 735). § 105 PBG führt aus, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt. Gemäss § 105a PBG kann die Mehrwertabgabe anstelle in der Form der Verfügung auch im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages vereinbart werden. Von dieser Möglichkeit wird mit dem Abschluss dieses Vertrages Gebrauch gemacht.

IV. Erhebung Mehrwert

Zur Berechnung des Mehrwerts der Saalsporthalle mit Mantelnutzungen wurde ein Gutachten der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG eingeholt. Dieses Gutachten wurde durch die weisseexpert GmbH überprüft. Es stellte sich heraus, dass die Rechtslage nicht eindeutig geklärt werden kann und dass es im Kanton Luzern und mit grosser Wahrscheinlichkeit in der ganzen Schweiz keinen vergleichbaren Fall gibt, welcher als Präjudiz für die Berechnung einer Mehrwertabgabe herangezogen werden kann. Insbesondere stellt sich die Frage, ob die Erstellungskosten der Saalsporthalle vom Mehrwert in Abzug gebracht werden kann. Diese Frage kann nicht schlüssig beantwortet werden.

In der Einschätzung der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG wird von einem Mehrwert von Fr. 28'379'000.00 ausgegangen vor Berücksichtigung der Erstellungskosten der Arena.

V. Vereinbarung Mehrwert, Zahlung, Sicherstellung

Um das Projekt voranzubringen und Rechtssicherheit zu erlangen, haben sich die Parteien darauf geeinigt, dass der durch die Planung realisierte Mehrwert des Grundstückes Fr 28'379'000.00 (in Worten: Schweizer Franken achtundzwanzigmillionendrehundertneunundsiebzigtausend) beträgt. Gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen von § 105b PBG wird von diesem Betrag eine Mehrwertabgabe von 20 % fällig. Somit kann ein vertraglicher Mehrwertausgleich in der Höhe von Fr. 5'675'800.00 (in Worten: Schweizer Franken fünfmillionensechshundertfünfundsiebzigtausendachthundert) vereinbart werden. In diesem Mehrwertausgleich sind alle weiteren, vorgängig vereinbarten Abgaben an Infrastrukturprojekte enthalten; insbesondere auch die früher zugesagte Beteiligung der AG an die Erstellung des Bahnhofs Mattenhof sowie die Verbreiterung der Überdeckung der Ringstrasse.

Damit die AG nicht mit zusätzlichen Kosten belastet wird und die Stadt ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 105f PBG geltend machen kann, vereinbaren die Parteien folgendes Vorgehen:

- Die Stadt wird nach der Änderung des Bau- und Zonenreglements und der Rechtskraft des Bebauungsplanes den Mehrwertausgleich gemäss § 105f PBG veranlagern. Die Höhe des Mehrwerts richtet sich nach vorstehender Ziffer V dieser Vereinbarung.
- Die AG verzichtet darauf, diese Veranlagung in der Höhe gemäss Ziffer V vorstehend anzufechten und auch keine Beschwerde zu führen. Sie überträgt diese Verpflichtung einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.
- Sofern innerhalb von 2 Jahren seit Rechtskraft der Mehrwertausgleich-Veranlagung die Baubewilligung nicht rechtskräftig wird bzw. das Grundstück veräussert wird, wird die Stadt das gesetzliche Pfandrecht gemäss § 105f PBG geltend machen.
- Die Zahlung erfolgt nach Rechtskraft der Baubewilligung. Vor Baubeginn muss die Zahlung geleistet werden. Dies wird in der Baubewilligung entsprechend verfügt.
- Auf eine anderweitige Sicherstellung des Mehrwertausgleichs wird im gegenseitigen Einvernehmen verzichtet.

VI. Verwendung Mehrwertausgleich

Der Ertrag aus dem Mehrwertausgleich wird in einen speziellen Fonds in Rechnung der Stadt eingelegt. Aus diesem Fonds werden Projekte im Sinne vom § 105d PBG finanziert. Diese Projekte haben, wenn immer möglich, einen Bezug zur Saalsporthalle bzw. zu LuzernSüd. Über Entnahmen aus dem Fonds entscheiden die gemäss Gemeindeordnung der Stadt zuständigen Organe.

VII. Gültigkeit des Vertrages

Dieser Vertrag tritt mit dem Abschluss in Kraft und hat Gültigkeit, solange im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 2988, GB Kriens, ein Kaufrecht zugunsten der AG eingetragen ist oder dieses Kaufrecht durch die AG ausgeübt wurde. Dieser Vertrag ist einem Rechtsnachfolger (Kaufrechtsberechtigter oder Eigentümer) zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

Sollte das Kaufrecht unbenutzt verfallen, fällt auch dieser Vertrag mit der Löschung des Grundbucheintrages als gegenstandslos dahin. In diesem Fall verzichten beide Parteien darauf, Ansprüche irgendwelcher Art an die Gegenpartei zu stellen. Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten, welche aus der Erarbeitung dieses Vertrages entstanden sind. Davon ausgenommen sind hoheitliche Gebühren aller Art (insbesondere für den Bebauungsplan). Solche Gebühren werden verfügt und sind gemäss Verfügung zu tragen.

VIII. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung

Allfällige Änderungen oder Ergänzungen der getroffenen Vereinbarungen sowie die Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung und Änderung dieses Schriftformvorbehaltes.

IX. Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit und/oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

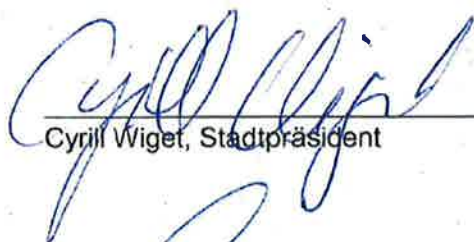
X. Unterschriften

Kriens, 20. Mai 2020


Luzern, ... 26. 2020

Für die Stadt Kriens

Für die Pilatus Arena AG



Cyril Wiger, Stadtpräsident



Guido Solari, Stadtschreiber



Anton Bucher, VR-Präsident



Alain Grossenbacher, VR

Absichtserklärung über die Areale Hinterschlund und Grabenhof

I. Parteien

Die Stadt Luzern, vertreten durch Manuela Jost, Vorsteherin der Baudirektion und Adrian Borgula, Vorsteher der Umwelt- und Mobilitätsdirektion, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

– nachfolgend «Stadt Luzern» genannt –

die

Stadt Kriens, vertreten durch Cyrill Wiget, Stadtpräsident und Guido Solari, Stadtschreiber, Stadtplatz 1, 6010 Kriens

– nachfolgend «Stadt Kriens» genannt –

und der

Gemeindeverband LuzernPlus, vertreten durch Armin Camenzind, Geschäftsführer und Thomas Glatthard, Gebietsmanager LuzernSüd, Riedmattstasse 14, 6031 Ebikon

– nachfolgend «LuzernPlus» genannt –

II. Einleitung

Nachdem die Stadt Luzern 2019 beabsichtigte, ihr Grundstück Nr. 1229, Hinterschlund Kriens für eine Carparkierung und weitere Nutzungen (Ökihof, Fernbusterminal) temporär zu beanspruchen, gelangte die Entwicklung des Areals in den Fokus der Stadt Kriens. Sie tat ihrerseits das Interesse an einer zeitnahen und nachhaltigen Entwicklung des seit Jahren brachliegenden Areals in der Bauzone kund und wies auf die Möglichkeiten von § 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) betreffend Verfügbarkeit von Bauland hin.

Am 3. November 2019 wurde mit der dringlichen Motion Rösch eine «zukunftssträchtige Entwicklung statt einer Car-Lawine auf dem Areal Hinterschlund» gefordert. Beantragt wurden Änderungen des Bau- und Zonenreglementes betreffend Bebauungsplanpflicht und Verbot befristeter Zwischennutzungen. Die Motion wird vom Einwohnerrat am 25. Juni 2020 beraten.

Im Rahmen der sozialräumlichen Entwicklung LuzernSüd (Konzept vom 17. Februar 2020) und dem Entwicklungsdruck vom Zentrum Mattenhof mit der Pilatus Arena richtete sich der Blick auf das Areal Grabenhof (Grundstücke Nr. 1244 und weitere (982, 1239 und 2618) mit der Möglichkeit zur Verortung von öffentlichen Nutzungen, Freizeitanlagen und Grünzonen.

In der Besprechung vom 28. April 2020 zwischen den Vertretern der Stadt Luzern und der Stadt Kriens, koordiniert durch den Geschäftsführer von LuzernPlus, Armin Camenzind, kamen die Parteien überein, die Absichten für eine gemeinsame Entwicklung der beiden Areale Grabenhof und Hinterschlund im Rahmen einer Vereinbarung zu sichern.

Die Parteien erklären gemeinsam folgendes:

III. Absicht

1. Grundsätze

Die beiden benachbarten Areale Grabenhof und Hinterschlund im Süden von Kriens werden von der Stadt Luzern und der Stadt Kriens zusammenhängend und gemeinsam in einem kooperativen Verfahren konzipiert und geplant, so dass sie einer gemeinsam definierten nachhaltigen Entwicklung zugeführt werden können.

Für die Entwicklung eines attraktiven Lebensraumes und Stadtteils sind die städtebauliche Qualifizierung und die Vernetzung beider Areale mit den bestehenden Strukturen wichtige Voraussetzungen. Gleichzeitig sind Abstimmungen mit dem gemeindeübergreifenden Entwicklungskonzept LuzernSüd, Vertiefungsgebiet IV, der vorhandenen und zukünftigen Erschliessung (Ausbau Ringstrasse/Mattenplatz mit Neuanbindung Industriestrasse und Umsetzung Bogenweg) sowie der anstehenden Revision der Ortsplanung zwingend.

2. Konzepte und Nutzungen

Die Etablierung sinnvoller, von allen Parteien getragener und im Sinn der geplanten Entwicklung nachhaltiger Zwischennutzungen werden als Attraktoren ermöglicht und gefördert. Die Freiräume entlang des Schlimbachs und des Bogenweges sollen als robustes Gerüst für die weitere Entwicklung des Stadtraumes gesichert, qualitativ und frühzeitig umgesetzt werden. Der Nutzungsmix mit Bereichen für lärmintensive Arbeiten, Gewerbecluster, Dienstleistungen, Wohnen, Freiraum, öffentliche Nutzungen sowie Spiel- und Freizeitnutzungen wird unter Berücksichtigung der Lagequalitäten und individueller Interessen gemeinsam festgelegt. Private Grundeigentümer innerhalb des Grabenhofs und weitere betroffene Eigentümer aus dem Gebiet LuzernSüd werden miteinbezogen.

3. Vorgehen

Es wird gemeinsam ein schrittweises, etappiertes Vorgehen für das Gesamtareal «Hinterschlund und Grabenhof» definiert. Das genaue Verfahren ist noch festzulegen (z. B. Machbarkeitsstudie, Testplanung, Studienauftrag etc.). Die Vorbereitungsarbeiten dazu sollen im Jahr 2020 gestartet werden, die Durchführung wird im Jahr 2021 angestrebt.

Die Kostentragung erfolgt durch alle Parteien. Der genaue Kostenteiler ist noch zu vereinbaren.

Die Ergebnisse sollen als eine Grundlage für die ortsplanerische Umsetzung dienen. Insbesondere sind dabei folgende Elemente zu berücksichtigen:

Übergeordnete Zielsetzungen:

- + Bogenweg als übergeordnete Rad- und Gehwegverbindung sichern
- + Ökologische Ausgleichsflächen entlang des Schlimbachs sichern
- + Öffentlich zugängliche Frei- und Aufenthaltsräume entlang von Bogenweg und Schlimbach schaffen

Areal Grabenhof

- + Erschliessung ab Ringstrasse inklusive Anbindung Industriestrasse und
- + Schaffung von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr und Vernetzung mit umliegenden Quartieren
- + Spiel- und Freizeitanlage nach dem Vorbild der Langmatt
- + Wohn- und Arbeitsflächen
- + Reserveflächen für die spätere Realisierung einer Schulanlage

Areal Hinterschlund:

- + Erschliessung ab Ringstrasse bzw. Kreuzstrasse und Vernetzung Langsamverkehr mit dem Bestand
- + Wohn- und Arbeitsflächen
- + reine Arbeitsflächen / Gewerbepark, Ökihof

Gestützt auf die Ergebnisse der Studie sind im Nachgang sinnvolle Eigentumsstrukturen zu prüfen und allfällige Landumlegungen im koordinierten Verfahren und unter entsprechender Entschädigung vorzunehmen. Für die Finanzierung ist der Einbezug weiterer privater Grundeigentümer im Gebiet Luzern Süd zwingend.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Luzern Grundstücke nur im Baurecht abgeben darf, sofern kein wert- und flächenmässig vergleichbarer Landabtausch möglich ist.

IV. Unterschriften

Für die Stadt Kriens

Kriens, 20. MAI 2020



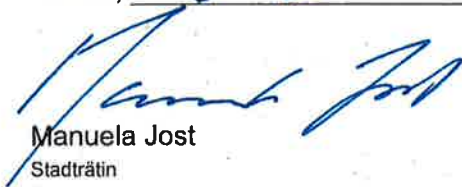
Cyril Wiget
Stadtpräsident



Guido Solari
Stadtschreiber

Für die Stadt Luzern

Luzern, 2.6.2020



Manuela Jost
Stadträtin



Adrian Borgula
Stadtrat

Für den Gemeindeverband LuzernPlus

Ebikon, 9 VI 2020



Armin Camenzind
Geschäftsführer



Thomas Glatthard
Gebietsmanager LuzernSüd

