



## Kriens hofft auf Millionen dank Bell-Areal

Die Stadt Kriens fordert eine Mehrwertabgabe von 8 Millionen Franken fürs Bell-Areal – deutlich mehr als bei der Pilatus-Arena.



Diesen Platz eingangs des Bell-Areals bei der Obernauerstrasse will die Stadt kaufen.

### Stefan Dähler

Das Bell-Areal ist eines der grössten Entwicklungsgrundstücke in der Region Luzern: Auf dem 38 000 Quadratmeter grossen alten Fabrikgelände bei der Busschleife Kriens sollen rund 520 Wohnungen, zusätzliche Gewerbeflächen und öffentliche Plätze entstehen. Die Eigentümerin Logis Suisse will die Überbauung gemeinsam mit weiteren Bauträgern realisieren, darunter auch Baugenossenschaften. Der Baustart dürfte ungefähr 2028, der Bezug 2031 erfolgen.

Nun steht ein wichtiger Schritt an: Der Bebauungsplan

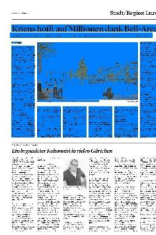
inklusive Umzonung kommt in den Einwohnerrat. Eine zentrale Frage, die darin geklärt wird, ist die Höhe der Mehrwertabgabe, die die Eigentümerin der Stadt Kriens bezahlen wird. Diese soll 8 Millionen Franken betragen, schreibt der Stadtrat im Bericht und Antrag. Zum Vergleich: Für die Umzonung bei der Pilatus-Arena erhielt die Stadt eine Mehrwertabgabe von 5,7 Millionen.

### Krienser Stadtrat: «Wachstum kostet»

Der Mehrwert durch die Umzonung des Bell-Areals betrage ge-

mäss Berechnungen der Wüest und Partner AG 40 Millionen. Die Stadt kann gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz 20 Prozent davon beanspruchen, aber auch weniger verlangen, etwa um den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Wieso besteht der Stadtrat hier auf der vollen Abgabe? «Wachstum kostet, wir müssen das entsprechend finanzieren», sagt der Krienser Bauvorsteher Maurus Frey (Grüne). «Wir sind überzeugt, dass auch so gemeinnützigere Wohnraum realisiert werden kann.»

Das Geld aus der Mehrwert-



abgabe fliesst nicht einfach in die Stadtkasse. Es muss zweckgebunden für die städtische Infrastruktur eingesetzt werden. 1,6 Millionen will der Stadtrat für den Erwerb des zentralen Platzes an der Obernauerstrasse verwenden. «Öffentlicher Stadtraum muss zwingend der Stadt gehören. Es muss möglich sein, dort zum Beispiel Unterschriften zu sammeln oder Fasnachtsanlässe durchzuführen», sagt Frey. Wie die restlichen 6,4 Millionen verwendet werden, steht noch nicht fest.

Ansonsten waren die Grundzüge des Bauprojekts vor der Erarbeitung des Bebauungsplans bekannt: In Richtung Obernauerstrasse ist eine städtische Bauweise mit grossen Gebäuden und viel Gewerbe oder Dienstleistungen vorgesehen, in der Mitte des Areals eine durchmischte mit vielseitigen Nutzungen und im Norden gegen den Eschenweg kleinere Wohngebäude mit viel Grünräumen. Von den Wohnungen sollen rund 30 Prozent im Eigentum verkauft und zwischen 40 bis 50 Prozent gemeinnützig sein.

Für den Bebauungsplan führte die Stadt letztes Jahr eine öffentliche Mitwirkung durch. «Diese hat gezeigt, dass wir gut unterwegs sind, das Projekt wurde grundsätzlich gut aufgenommen», sagt Frey.

### 330 Parkplätze geben zu reden

Am kontroversesten diskutiert worden sei die Zahl der Parkplätze. Vorgesehen sind maximal 330, ursprünglich war von 330 bis 350 die Rede. «Teils wurden

bei der Mitwirkung weniger Parkplätze, teils mehr gefordert.» Die nun vorgesehene Anzahl liege daher in der Mitte der Erwartungen und des Möglichen. Die zusätzlichen Fahrten seien für die angrenzenden Strassen bewältigbar. «Aber es ist klar, dass ein Grossteil des Verkehrs mit dem ÖV oder dem Velo bewältigt werden muss.» Daher habe man die Parkplatzzahl gegenüber den Vorgaben des Parkplatzreglements reduziert. Weiter gab es Forderungen nach mehr Gewerberäumen. Vorgesehen ist, dass mindestens 20 Prozent der Nutzflächen für das Gewerbe zur Verfügung stehen, es könne auch mehr sein. «Dafür braucht es aber auch eine Nachfrage, sonst entstehen Leerflächen statt dem gewünschten attraktiven und bezahlbaren Gewerberaum», sagt Frey.

### Hochhaus ist kein Thema

Auf dem Bell-Areal sollen Gebäude mit maximal 10 Geschossen, jedoch weniger als 30 Metern Höhe entstehen. Kein Thema ist ein Hochhaus, ein solches haben Stadt und Eigentümerin auch aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung bereits früh in der Planung ausgeschlossen. «Dennoch handelt es sich um eine urbane Bauweise, aber das verträgt es in dieser zentralen Lage auch», sagt Frey.

Der Einwohnerrat behandelt den Bebauungsplan am 9. März in der ersten Lesung, danach folgt eine öffentliche Auflage während 30 Tagen. Die zweite Lesung dürfte frühestens Ende Jahr möglich sein.