

Mehr Gewerbe auf dem Bell-Areal

Der Krienser Stadtrat passt den Bebauungsplan auf Wunsch des Parlaments an – nicht nur zur Freude der Eigentümerin.



So soll die Bell-Areal-Überbauung mit dem zentralen Platz nahe der künftigen Busschleife aussehen.

Visualisierung: zvg

Stefan Dähler

Grundsätzlich kommt das Bell-Areal-Bauprojekt in der Krienser Politik gut an. Dennoch hat der Einwohnerrat im Frühling bei der Behandlung des Bebauungsplans in erster Lesung zahlreiche Forderungen deponiert. Inzwischen hat die Stadt die Pläne angepasst und sie bis am 27. September in die öffentliche Auflage geschickt, bevor frühestens Ende Jahr die zweite Lesung im Parlament stattfinden soll.

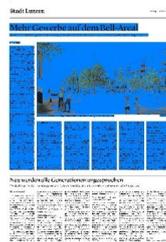
Die Grundzüge der Überbauung sind gleich geblieben. Die Eigentümerin Logis Suisse will auf dem rund 38 000 Quadratmeter grossen Areal bis zir-

ka 2031 eine neue Überbauung mit rund 500 Wohnungen und zahlreichen Gewerberäumen realisieren. Mindestens 40 Prozent der Wohnfläche soll gemeinnützig vermietet werden, zusätzlich sind Eigentumswohnungen geplant. Angepasst wurde gegenüber der ersten Lesung unter anderem folgendes:

— Der vorgeschriebene **Gewerbeanteil** in der Überbauung wird von 20 auf 25 Prozent erhöht. Dies geht auf einen Antrag der Grünen zurück. Damit steigt die Gewerbenutzfläche von rund 16 000 auf 20 000 Quadratmeter.

— Die **Baulinie** des am nächsten an der Obernauerstrasse geplanten Gebäudes wird nach hinten verschoben, damit Platz für «zwei normgerechte Velostreifen, zwei Fahrbahnen für den motorisierten Individualverkehr und zusätzlich eine Busspur talwärts» entstehen kann. Dies geht auf eine Motion von FDP und GLP zurück.

— Die Stadt verzichtet darauf, **den zentralen Platz** eingangs des Areals bei der Busschleife zu übernehmen und dafür die Mehrwertabgabe der Logis Suisse von total 8 Millionen um



1,6 Millionen Franken zu senken. Auch dies wurde in einem Kommissionsantrag gefordert.

— Es sind maximal 350 statt 330 **Parkplätze** zulässig. Diese Änderung geht auf einen FDP-Antrag zurück, der zwischen 330 und 350 Parkplätze gefordert hatte. Eine Spannbreite sei nach Rücksprache mit dem Kanton aber nicht möglich, heisst es in den Auflageakten. Darum habe man sich für ein höheres Maximum entschieden, was unter anderem auch wegen des erhöhten Gewerbeanteils begründet sei.

— Die Nutzung von **Solarenergie** sei zu maximieren, wie dies in einem Kommissionsantrag gefordert worden ist. Dies mit der Einschränkung, sofern Solaranlagen «im Einklang mit den Gestaltungsvorgaben» stünden.

Gemischte Gefühle bei der Logis Suisse

Die Eigentümerin beurteilt die Anpassungen unterschiedlich. Die Erhöhung des Gewerbeanteils bedauere die Logis Suisse, schreibt Marianne Dutli Derron, Leiterin Bau & Entwicklungen. Dies «geht auf Kosten von be-

zahlbarem Wohnraum, für den es eine hohe Nachfrage gibt». Man habe den Bedarf im Vorfeld analysiert und auch das Gewerbe in Kriens befragt, denn man wolle bestehende Betriebe nicht in Bedrängnis bringen. «Aufgrund dieser Analyse sind wir überzeugt, dass 16 000 Quadratmeter Gewerbefläche ausreichend sind.» Die Erhöhung stelle eine Herausforderung dar. «Es ist nicht ausgeschlossen, dass es zu mehr Leerflächen kommen wird.» Die Rückversetzung der Baulinie könne die Logis Suisse dagegen nachvollziehen. «Die grosse Arealfläche erlaubt uns einen gewissen Planungsspielraum. Darum führt diese Rückversetzung zu keinem Bauflächen- oder Qualitätsverlust», schreibt Dutli.

Dass die Stadt den Platz nicht übernimmt, bedauert die Logis Suisse wiederum. Wie sich das auf die Wohnungspreise auswirkt, sei noch nicht im Detail klar. «Wir halten auf jeden Fall an unserem Ziel fest, möglichst preisgünstige Mietwohnungen anbieten zu können», schreibt Dutli. Wichtig sei nun, weitere Partner, darunter Baugenossenschaften, an Bord zu holen.

Der Stadtrat setze mit den Anpassungen die Forderungen

des Einwohnerrates um, sagt der Krienser Bauvorsteher Maurus Frey (Grüne). Was den höheren Gewerbepflichtanteil angeht, müsse sich zeigen, ob eine entsprechende Nachfrage bestehe. «Grundsätzlich kann der lebendige Stadtteil auch unter diesen Bedingungen entstehen.» Alles in allem sei der neue Stadtteil auf gutem Weg. Das städtebauliche Vorhaben wie auch deren Erarbeitungsprozess mit viel Partizipation seien zukunftsfähig.

Die Auflageakten besagen weiter, dass die Parkierung grösstenteils unterirdisch erfolgt.

Zwei Zufahrten zur Tiefgarage geplant

Geplant sind zwei Zufahrten zur Tiefgarage: aus Richtung Waldheimstrasse und Zumhofweg. Dies, «um den Verkehr zu verteilen, sodass die Kantonsstrasse den Verkehr vom Perimeter bestmöglich aufnehmen kann». Das Areal soll künftig drei Gesichter haben: Südlich, neben der Kantonsstrasse, sind eine dichte Bauweise und öffentliche Aussenräume sowie Nutzungen vorgesehen. In der Mitte ist ein Mix von Wohnen und Arbeiten geplant, nördlich Wohnnutzungen mit kleinräumiger Bauweise.