



## Bell-Areal:

Ein Stück Stadt für alle

# Erhöhung des Mindest-Gewerbeanteils auf dem Bell-Areal auf 25% bringt Leerstände und gefährdet Zentrumsqualität.

Erkenntnisse aus der Gewerbeanalyse Kriens von Wüest Partner

### 1. Bereits heute: Überangebot an Gewerbeflächen, unterdurchschnittliche Nachfrage.

In den letzten 10 Jahren wurden in Kriens viele Gewerbeflächen erstellt, was bereits heute zu einem Überangebot und zu Leerständen führt – auch an guten Lagen. Dazu wird in den nächsten Jahren in und um Kriens eine grosse Anzahl neuer Gewerbeflächen auf den Markt kommen.

### 2. Überangebot bedeutet 10–20% leerstehende Gewerbeflächen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird sich gemäss Studie unterdurchschnittlich entwickeln. Wüest Partner prognostizieren im Jahr 2030 Leerstände von 10% bis 20% (ohne Bell-Areal). Mit dem an der Einwohnerratssitzung von März 2023 erhöhten Mindestanteil von 20% auf 25% auf dem Bell-Areal steigt die Gewerbefläche von 16'000 m<sup>2</sup> auf 20'000 m<sup>2</sup>. Alleine für die Gewerbeflächen auf dem Bell-Areal müssten ca. 1'000 Arbeitsplätze, bzw. 100 Betriebe, angesiedelt werden.

### 3. Höherer Mindestanteil heisst: unattraktive Lagen fürs Gewerbe.

Die Erhöhung des Mindestanteils an Gewerbeflächen auf 25% hat zur Folge, dass vor allem in den Obergeschossen

zusätzlicher Platz für Gewerbenutzungen geschaffen werden muss. Das ist für viele Gewerbetreibende unattraktiv, so dass Leerstand droht.

### 4. In Kriens fehlt es an Wohnraum.

Kriens ist ein attraktiver Wohnstandort und die Nachfrage nach Wohnraum ist schon heute sehr hoch – auch im schweizweiten Vergleich. Die Verdrängung von knappen Wohnflächen mit einem höheren Mindest-Gewerbeanteil (und prognostiziertem Leerstand) ist ein Schritt in die falsche Richtung.

### 5. Neue Gewerbeflächen können Erwartungen an günstige Mieten nicht erfüllen.

Neue Gewerbeflächen sind per se teurer als Flächen in älteren Liegenschaften. Zudem ist für das Bell-Areal ein hoher Nachhaltigkeitsstandard gefordert und gewollt. Das neue Angebot wird – auch bei fairen Mieten – preislich eher den Möglichkeiten von Büros gerecht als preissensitiven Betrieben. Hinzu kommt: Das Überangebot in Kriens wird so hoch eingeschätzt («strukturelles Überangebot»), dass Leerstände nicht zu Preissenkungen führen werden.

**Die Studie zeigt: Die Senkung des Mindest-Gewerbeanteils von 25% auf die ursprünglich geplanten 20% schafft die Voraussetzungen für ein belebtes Stadtzentrum – mit mehr Wohnungen und ohne leerstehende Gewerbeflächen.**



QR-Code scannen für die ganze Studie von Wüest Partner.  
Weitere Informationen zum Bell-Areal: [bell-areal.ch](https://bell-areal.ch)