

---

19. Dezember 2007

Nr. 184/07

---

## Ortsplanung 2007:

- Eichhof-Areal
- Parkplatz Pilatusbahnen
- VA Tech Hydro Areal
- Regelung der Werbeflächen
- Kleinere Plankorrekturen

## 2. Lesung

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Verfahren bis zur 1. Lesung

Mit Bericht und Antrag Nr. 184/07 orientierte Sie der Gemeinderat über die Teilrevision der Ortsplanung 2007. Sie haben diese in erster Lesung am 10. Mai 2007 behandelt. Die in diesem Bericht gemachten Aussagen sind auch für diesen Bericht und Antrag zur 2. Lesung gültig.

## 2. Auflageverfahren

Vom 11. Juni bis 10. Juli 2007 wurde die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Eine Botschaft zur Auflage wurde den betroffenen Grundeigentümern und den Haushaltungen in den betroffenen Gebieten zugestellt.

Zur öffentlichen Auflage gelangten:

- Teilzonenplan Areal Eichhof
- Teilzonenplan Parkplatz Pilatusbahnen
- Teilzonenplan Areal VA Tech Hydro
- Teilzonenplan Kupferhammer
- Teilzonenplan Grünzone Dattenmatt
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (Art. 3, 6, 9, 11, 29a, Anhang A und Anhang C)

## 3. Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage wurden folgende Einsprachen eingereicht:

- Brauerei Eichhof, Obergrundstrasse 110, 6002 Luzern, vertreten durch Herrn Bernhard Stadelmann, Rechtsanwalt und Notar, Schöneggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw
- Marty Korrosionsschutz AG, Herr Peter Müller, Obernauerstrasse 4, 6010 Kriens
- Allgemeine Plakatgesellschaft, Obergrundstrasse 98, 6005 Luzern, vertreten durch Dr. Peter Gysi, Fürsprecher, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

Der Einwohnerrat kann die Einsprachen mit vollem Wortlaut mit den dazugehörigen Begründungen sowie den übrigen Unterlagen beim Baudepartement der Gemeinde Kriens einsehen.

Soweit in nicht gültlich erledigten Einsprachen Anträge bezüglich Kosten- und Entschädigungsfolgen gestellt werden, so ist hiezu vorab festzuhalten, dass im Ortsplanungsverfahren auf Gemeindeebene weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen werden.

#### 4. Eingaben / Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage wurden folgende Eingaben/Stellungnahmen eingereicht:

- Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern, Postfach 4908, 6002 Luzern
- Doris und Otto Martinu-Kreienbühl, Talackerhalde 5, 6010 Kriens

Der Einwohnerrat kann die Eingaben mit den dazugehörigen Unterlagen beim Baudepartement der Gemeinde Kriens einsehen.

#### 5. Vorgehen für die Beratung und Beschlussfassung

Im Bericht und Antrag zur 1. Lesung hat sich der Gemeinderat vorbehalten, für die einzelnen Teile der Revision separate Beschlüsse zu beantragen. Solches hat die Baukommission ausdrücklich für den Parkplatz Pilatusbahnen gefordert.

Der Gemeinderat schlägt vor, für jeden Teil der Revision je einen separaten Beschluss zu fassen (Beschlüsse I-VI mit den jeweils dazugehörigen Änderungen des Zonenplanes und/oder des Bau- und Zonenreglementes). Zwei Gründe sprechen für die separate Beratung und Beschlussfassung:

- Zwischen den einzelnen Teilbereichen besteht kein materieller Zusammenhang.
- Die Ausgangslage ist verschieden: Mit der Vorlage Eichhof-Areal soll ein Verfahren erledigt werden, das der Einwohnerrat bei der Ortsplanungsrevision 2000 selber sistiert hat. Beim Parkplatz Pilatusbahnen soll das vom Regierungsrat bei der Ortsplanungsrevision 2000 sistierte Beschwerde- und Genehmigungsverfahren gütlich erledigt werden. Bei den übrigen Vorlagen handelt es sich um Änderungen bzw. Ergänzungen der Ortsplanung 2000.

Die Einsprachen bzw. Eingaben werden beim zugehörigen Sachbereich behandelt.

#### 6. Eichhof-Areal

##### 6.1 Überblick über die bisherige ortsplanerische Behandlung des Eichhof-Areals (Ortsplanung 1983, Ortsplanungsrevision 2000 und Teilrevision 2007)

###### Ortsplanung 1983

Gemäss altem Zonenplan vom 24. März 1983 gehört das Eichhof-Areal teils zur Gewerbezone, teils zur Industriezone.

###### Ortsplanungsrevision 2000

Gemäss öffentlicher Auflage vom 22. November – 21. Dezember 1999 soll im Zonenplan folgendes festgelegt werden: Im nordwestlichen Teil wird ein Streifen der Grünzone Nr. 83 zugewiesen. Für das ganze übrige Areal ist die Arbeitszone ES III (Ar-III) vor-

gesehen. Für die in dieser Arbeitszone gelegenen Parzellen Nr. 2993/5524 soll eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer gelten (Art. 11 Abs. 5 Entwurf Bau- und Zonenreglement).

Die Brauerei Eichhof erhebt Einsprache und stellt u.a. die Anträge, es sei die Höhenbeschränkung aufzuheben, und es seien alle Parzellen der Arbeitszone IV zuzuteilen. Bei letzterem Antrag wird in der Begründung ausgeführt, dass der mit Ziff. 83 bezeichnete Grünzonenanteil aufgehoben werden solle.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage vom 17. April – 16. Mai 2000 schlägt der Gemeinderat folgende Änderung vor: Umzonung von der Arbeitszone ES III (Ar-III) in die Arbeitszone ES III-b (Ar-III-b).

Die Brauerei Eichhof erhebt erneut Einsprache und stellt u.a. den Antrag auf Streichung der Höhenbeschränkung und auf Aufhebung der Grünzone.

Auf Antrag des Gemeinderates sistiert der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 31. August 2000 nebst vier anderen Einsprachen auch die Einsprache der Brauerei Eichhof (vgl. Ziff. 4.1 des Beschlusstextes zu Bericht und Antrag Nr. 235/99). Das bedeutet, dass damit auch über die Anträge der Brauerei Eichhof betreffend Streichung der Höhenbeschränkung im Bau- und Zonenreglement und betreffend Aufhebung der Grünzone nicht entschieden wird.

Dem steht gegenüber, dass der Einwohnerrat den Zonenplan mit der Grünzone Nr. 83 beschliesst (dementsprechend ist im heutigen Zonenplan nur das Gebiet der damals geplanten Arbeitszone weiss belassen und als sistiert bezeichnet). Im weitem verabschiedet der Einwohnerrat das Bau- und Zonenreglement mit der Höhenbeschränkung in Art. 11 Abs. 5, dies übrigens unter der Marginalie „Ar-III südlich Steinhofweg“. In der Folge genehmigt der Regierungsrat am 18. Dezember 2001 den Zonenplan mit der Grünzone Nr. 83 und das Bau- und Zonenreglement mit der Höhenbeschränkung.

Damit bestehen, wie heute festzustellen ist, Widersprüchlichkeiten zwischen der Sistierung der Einsprache einerseits und den Festlegungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement andererseits.

#### Teilrevision 2007

Im Rahmen der Teilrevision 2007 soll auch die seit dem Jahr 2000 bestehende Pendenz betreffend die Nutzung des Eichhof-Areals erledigt werden. Die Teilrevision wird vom 11. Juni – 10. Juli 2007 öffentlich aufgelegt. Gemäss Teilzonenplan Areal Eichhof soll das im Zonenplan 2000 weiss belassene Gebiet folgenden Zonen zugewiesen werden:

- Ein Streifen im Südosten, entlang der Luzernerstrasse, zur Arbeitszone ES III (Ar-III).
- Ein Teil im Nordosten, angrenzend an die Stadt Luzern, zur Arbeitszone ES IV (Ar-IV).
- Die übrige Fläche, die den grössten Teil ausmacht, zur Speziellen Wohn-/Arbeitszone Eichhof (WAr-E).

Im Teilzonenplan wird die Grünzone Nr. 83 im nordwestlichen Teil des Areals Eichhof als „Orientierender Planinhalt (bereits rechtsgültig)“ bezeichnet.

Für die Spezielle Wohn-/Arbeitszone werden im neuen Art. 9 des Bau- und Zonenreglementes die Zonenvorschriften vorgeschlagen, darunter in Abs. 6 die

Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer für die Parzellen 2993/5524. Entsprechend ist die bisher in Art. 11 Abs. 5 enthaltene Höhenbeschränkung zu streichen.

6.2 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprache der Brauerei Eichhof, Obergrundstrasse 110, 6002 Luzern, vertreten durch Herrn Bernhard Stadelmann, Rechtsanwalt und Notar, Schöneggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw

Anträge der Einsprecherin

Antrag a: Art. 9 Abs. 6 BZR betreffend die Höhenbeschränkung für die Parzellen 2993/5524 sei ersatzlos zu streichen.

Antrag b: Die Grünzone entlang dem Steinhofweg sei aufzuheben.

Erwägungen des Gemeinderates

Auf die Einsprache ist einzutreten. Einerseits ist die in der Ortsplanungsrevision 2000 eingereichte Einsprache mit gleich lautenden Anträgen sistiert worden (vgl. oben Ziff. 6.1). Andererseits stehen die gestellten Anträge in einem Zusammenhang mit der vorgeschlagenen neuen Zonenordnung.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2000 nahm die Planungskommission an Ort einen Augenschein vor. Das Gelände steigt gegen den Steinhofweg steil an und die Arbeitszone grenzte unmittelbar an die zweigeschossige Wohnzone an. Diese Situation war unbefriedigend. Die Kommission beschloss, den Zonenübergang mit zwei Massnahmen zu verbessern:

- die Schaffung einer Grünstreife (Grünzone zwischen beiden Zonen), die einem vergrösserten Grenzabstand gleich kommt.
- Die Festsetzung einer Höhenbeschränkung, die jedoch nur im hangseitigen Teil der Arbeitszone gelten soll.

Damit werden die Wohnzonen nahen Areale (Hanglagen) in den Arbeitszonen betroffen, nicht aber die grossflächigen Areale in der Ebene. Die beschränkenden Massnahmen sind darum angemessen und verhältnismässig und wahren die Interessen der Wohnparzellen am Steinhofweg.

Weil die vorgesehenen Zonen im Eichhofareal bezüglich Ausnützung sehr grosszügig umschrieben sind und im Rahmen des Bebauungsplans ein Spielraum offen bleibt, wirken sich die beiden Massnahmen (Höhenbeschränkung und Grünzone) auch nicht massgeblich auf die Bebaubarkeit des Areals aus.

Machbarkeitsstudien der Eigentümerschaft zeigen zudem auf, dass auch aus städtebaulicher Sicht eine Aufhebung der Höhenbeschränkung und der Grünzone nicht erforderlich ist.

Anlässlich der Einspracheverhandlung mit der Brauerei Eichhof wurde die Möglichkeit diskutiert, dass im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes punktuell Mehrhöhen

bewilligt werden können. In der Folge sind die Anstösser zu einer Information über eine mögliche Überbauung des Areals Eichhof eingeladen worden. Anschliessend ist ihnen der vom Ortsplaner eingeholte Vorschlag für folgende mögliche Formulierung von Art. 9 Abs. 6 des Bau- und Zonenreglementes unterbreitet worden: „Für die Parzellen 2993/5524 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. M. Im Rahmen des Bebauungsplans können vereinzelt Bauten bis 492 m ü. M. bewilligt werden, wenn sie durch ihre Stellung die Fernsicht vom Steinhofweg aus nicht beeinträchtigen.“ Dieser Vorschlag ist auf Ablehnung gestossen.

Auf Grund von Vorbringen in der Einsprache hat die Gemeinde durch den Geometer die Höhe von drei Bauten bzw. Anlagen auf dem Grundstück Nr. 5524 ermitteln lassen. Dieses an der Grenze zur Stadt Luzern liegende Grundstück soll, mit Ausnahme der Grünzone Nr. 83, der Arbeitszone ES IV (Ar-IV) zugeteilt werden. Das Gebäude GV Nr. 633 liegt zum grösseren Teil auf Boden der Stadt Luzern, zum kleineren Teil auf Boden der Gemeinde Kriens. Die Oberkante dieses Gebäudes liegt auf 485.8 m ü.M. Damit wird die Höhenbeschränkung um 0.8 m überschritten. Für diese Baute gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Bei einem allfälligen Neubau ist die Höhenbeschränkung zu beachten. Die Oberkante des Kamins bei diesem Gebäude liegt auf 491.75 m ü.M. Der Kamin ist als technisch notwendige und damit als zulässige Aufbaute zu bezeichnen (vgl. § 139 Abs. 2 PBG). Die Oberkante der beiden Silos beim Gebäude GV Nr. 623a liegt auf 473.6 m ü.M., womit die Höhenbeschränkung deutlich eingehalten ist. Die Höhe des Reservoirs GV Nr. 1921 ist nicht ermittelt worden. Dieses liegt nicht in der Arbeitszone, sondern in der Grünzone, in der keine Höhenbeschränkung festgelegt ist.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2007, das bei den Einspracheakten liegt, hat die Brauerei Eichhof den Antrag b betreffend die Grünzone zurückgezogen. Damit ist die Einsprache in diesem Punkt gütlich erledigt. Dagegen hält die Brauerei Eichhof das Festhalten an einer Höhenbeschränkung, die sich auf keine planerische Überlegungen stütze, für die Weiterentwicklung des Areals Eichhof als schädlich.

Damit ist festzustellen, dass die Einsprache bezüglich Antrag a betreffend die Höhenbeschränkung nicht gütlich erledigt ist. Darüber hat der Einwohnerrat Beschluss zu fassen.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Der Antrag a ist abzuweisen.

### 6.3 Korrektur der Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement zur Höhenbeschränkung

Im Rahmen der Bearbeitung des Zonenplans wurde auf Antrag der Grundeigentümerin ein Teil des Areals an der Grenze zur Stadt Luzern in die Arbeitszone (Ar-IV) und nicht in die spezielle Wohn-/Arbeitszone (WAr-E) umgezont. Diese Änderung wurde bei der Höhenbeschränkung im Bau- und Zonenreglement nicht nachvollzogen.

Gegenüber der in der Ortsplanung 2000 festgelegten Höhenbeschränkung besteht damit eine Differenz, weil in der vorliegenden Fassung der Zonenvorschriften die Höhenbeschränkung in der Arbeitszone gestrichen wurde. Dieser Fehler soll korrigiert werden.

Der Gemeinderat beantragt darum dem Einwohnerrat die Höhenbeschränkung im Bau- und Zonenreglement wie folgt zu beschliessen:

- Im neuen Art. 9 des Bau- und Zonenreglementes (Wohn- und Arbeitszone Eichhof/WAr-E) ist in Abs. 6 das Grundstück Nr. 5524 wegzulassen. Diese Bestimmung soll deshalb wie folgt lauten:  
*Für die Parzelle 2993 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. M.*
- Dagegen ist in Art. 11 des Bau- und Zonenreglementes (Arbeitszonen) der Abs. 5 nicht zu streichen, sondern mit der Marginalie „Ar-IV südlich Steinhofweg“ wie folgt zu formulieren:  
*Für die Parzelle 5524 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. M.*

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

- Art. 9 Abs. 6 des Bau- und Zonenreglementes lautet wie folgt: *Für die Parzelle 2993 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü.M.*
- Art. 11 Abs. 5 lautet mit der Marginalie „Ar-IV südlich Steinhofweg“ wie folgt: *Für die Parzelle 5524 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü.M.*

#### 6.4 Antrag für Beschluss I Ortsplanung 2007 / Eichhof-Areal

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat, die Teiländerung des Zonenplanes Eichhof-Areal und des Bau- und Zonenreglementes (Art. 3, 9 und 11) in der vorgelegten Form zu genehmigen.

## 7. Parkplatz Pilatusbahnen

### 7.1 Eingaben / Stellungnahmen

Während der Auflagefrist wurden gegen den Teilzonenplan Parkplatz Pilatusbahnen folgende Eingaben/Stellungnahmen eingereicht:

- Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern, Postfach 4908, 6002 Luzern
- Doris und Otto Martinu-Kreienbühl, Talackerhalde 5, 6010 Kriens

Einsprachen im Sinne des PBG sind nicht erhoben worden.

### 7.2 Erwägungen des Gemeinderates

Zu Voten aus der 1. Lesung des Einwohnerrates und zu den Anliegen aus den obigen Eingaben und nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

#### Parkplatzbedarf:

Seit dem Bahn-Neu- und Umbau im Jahre 1996 steigen die Besucherzahlen bei den Pilatus-Bahnen stärker an (von 900'000 im Jahre 2002 auf über 1'100'000 im Jahre 2006). Vor diesem Hintergrund ist der Regierungsrat auf die Beschwerde der Pilatusbahnen eingetreten, als der Einwohnerrat bei der Gesamtrevision 2000 eine Erweiterung der Parkplätze ablehnte. Er hat das Beschwerde- und Genehmigungsverfahren im Einvernehmen mit den Parteien sistiert, damit unter der Leitung der Gemeinde nach einer für alle Beteiligten tragfähigen Lösung gesucht werden kann.

Die drei bestehenden Parkebenen sind mit einem modernen Parkplatzbewirtschaftungssystem ausgerüstet. In der Zeit vom 1.3.2006 – 28.2.2007 wurde eine Belegungsstatistik erstellt. Sie weist nach, dass die Parkplätze an ca. 50 Tagen nicht ausreichen. Mit den stetig steigenden Besucherzahlen werden diese Tage zunehmen.

Auch mit der Schaffung der zusätzlichen 44 Parkplätze, die mit der Umzonung möglich sind, wird das Parkplatzangebot bei Spizentagen nicht ausreichen. Dies ist auch nicht beabsichtigt. Die 50 Tage, an denen die Parkplätze nicht ausreichen, können aber spürbar gesenkt und der Parkplatz-Suchverkehr in den Wohnquartieren reduziert werden.

#### Landschaftsverträgliche Lösung:

Gegenüber der früheren Lösung wurde das jetzt vorliegende Projekt stark verändert: Auf eine zweite Parkebene wird verzichtet. Entsprechend werden die Zonenvorschriften angepasst.

Die Parkebene wird mit möglichst wenig Terrainveränderungen ins Gelände gelegt; auf Kunstbauten wird verzichtet.

#### Hochwasserschutz:

Aufgrund der Gefahrenkarte sind Massnahmen beim angrenzenden Bach nötig. Diese Massnahmen werden durch die Erweiterung des Parkplatzes nicht beeinflusst, sie sind ohnehin nötig. Weil die Beläge bei den Parkplätzen wasserdurchlässig gebaut werden müssen, läuft kein zusätzliches Wasser vom Parkplatz zu den unten liegenden Wohnquartieren.

#### Schlitteln:

Grundsätzlich bleibt der Schlittelhang oberhalb des Weges weiterhin benutzbar. Zwischen Weg und Parkplatz wird das Schlitteln eingeschränkt. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Baubewilligung prüfen, wie das Terrain unmittelbar vor dem erweiterten Parkplatz so gestaltet werden kann, dass ein Anhalten mit dem Schlitten nicht erschwert wird (flaches Teilstück).

#### Parkplatzbewirtschaftung:

In seiner Eingabe regt der Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern, an, im Anhang A zu Art. 13 die Nutzungsbestimmungen zur Zone für öffentliche Zwecke Schlossweg/Talacker wie folgt zu ergänzen: „Die Parkplätze sind während den Betriebszeiten ab der 1. Minute mit mindestens CHF 2.- für die erste Stunde zu bewirtschaften.“ Hiezu ist festzustellen, dass die Parkplätze bereits heute bewirtschaftet werden, und zwar wie folgt: bis 30 Minuten gratis; 30 - 60 Minuten Fr. 2.--; 1 - 24 Stunden Fr. 5.--; 48 Stunden Fr. 10.--; 72 Stunden Fr. 15.--; pro zusätzliche 24 Stunden Fr. 5.--. Dieser Parking-



Tarif ist für eine Bergbahn-Unternehmung sinnvoll. Dass Kurzzeitbesucher für die erste halbe Stunde keine Parkgebühr zu entrichten haben, ist zweckmässig. Demgegenüber ist für die zweite halbe Stunde bereits der vom Verkehrs-Club der Schweiz angeregte Tarif von Fr. 2.-- zu entrichten. Dass bei der weiteren Tarifgestaltung die Verweildauer im Erholungsgebiet zu berücksichtigen ist, ist richtig. Bereits auf Grund der bestehenden, von der Betreiberin selber getroffenen Massnahmen ergibt sich somit kein Anlass für die Gemeinde, im Rahmen der Zonenvorschriften Gebühren festzulegen zu wollen.

### 7.3 Antrag für Beschluss II Ortsplanung 2007 / Parkplatz Pilatusbahnen

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat, die Teiländerung des Zonenplans Parkplatz Pilatusbahnen und des Bau- und Zonenreglementes (Anhang A zu Art. 13, Gebiet 14) in der vorgelegten Form zu genehmigen.

## 8. VA Tech Hydro Areal

### 8.1 Erwägungen des Gemeinderates

Aufgrund des gleichzeitig öffentlich aufgelegenen Gestaltungsplans ist nicht nur die Umzonung, sondern auch das konkrete Bauprojekt bekannt. Die mit den Nachbarn ausgehandelten Höhenbeschränkungen sind eingehalten; darum liegen von den Nachbarn auch keine Einsprachen vor.

An der Einwohnerrats-Debatte zur 1. Lesung wurde die Frage gestellt, ob sichergestellt sei, dass Störungen zwischen angrenzendem industriellen Betrieb und der neuen Wohnüberbauung ausgeschlossen sind (Erschütterungen, Lärm).

Es ist von der Höhenlage her nicht möglich, die bestehenden Fundamente der Halle auch für den Wohnungsbau zu benutzen. Der Wohnbau wird völlig separat fundiert. Auch der Stahlbau wird sauber dilatiert. Damit werden allfällige Erschütterungen oder Schallübertragungen verhindert, was in beidseitigem Interesse liegt.

Im Weiteren sind die Wohnungsgrundrisse (alle Wohn- und Schlafzimmer) strikte nach Westen zum grossräumigen Park im Innern des Areals orientiert. Diese Konzeption trägt stark zur besonderen Wohnqualität bei dieser Überbauung bei.

### 8.2 Einsprache der Marty Korrosionsschutz AG, Herr Peter Müller, Obernauerstrasse 4, 6010 Kriens

Aufgrund der Einspracheverhandlung und der schriftlichen Erläuterung des Gemeinderates zog die Marty Korrosionsschutz AG die Einsprache zurück. Die Einsprache ist somit gütlich erledigt.

### 8.3 Antrag für Beschluss III Ortsplanung 2007 / VA Tech Hydro Areal

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat, die Teiländerung des Zonenplans VA Tech Hydro Areal und des Bau- und Zonenreglementes (Art. 6 Abs. 6) in der vorgelegten Form zu genehmigen.

## 9. Regelung der Werbeflächen

### 9.1 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprache der Allgemeinen Plakatgesellschaft, Obergrundstrasse 98, 6005 Luzern, vertreten durch Dr. Peter Gysi, Fürsprecher, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

Antrag der Einsprecherin:

Art. 29a BZR sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprecherin ist als Plakatwerbe-gesellschaft auch in der Gemeinde Kriens tätig. Sie ist zur Erhebung einer Einsprache gegen die neue Bestimmung in Art. 29a BZR betreffend die Reklamen befugt. Auf die Einsprache ist damit einzutreten.

- a) Die Gemeinde Kriens hat mit fachlicher Begleitung ein Plakatierungskonzept erarbeitet (Richtlinien und Richtplan zur gesamtkonzeptionellen Plakatierung vom 6.12.1999 / 3.4.2000). Ihm liegt u.a. die Zielsetzung zugrunde, die Ermessensvorschriften von § 140 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes und § 15 Abs. 1 lit. b der Reklameverordnung den örtlichen Verhältnissen entsprechend zu konkretisieren. Aufgrund der erwähnten Bestimmungen haben sich Anlagen, wozu auch Reklamen gehören, in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern; zudem sind Reklamen verboten, wenn sie durch ihre Ausgestaltung oder Häufung das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die konzeptionellen Richtlinien und Richtpläne sollen, unter Berücksichtigung städtebaulicher und werbetechnischer Gesichtspunkte, mögliche Standorte für Aus-senwerbeflächen definieren und auf diese Weise zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Das Konzept beruht auf objektiv und sachlich nachvollziehbaren Grundlagen. Im Einzelnen wurden Verkehrssituation, Nutzungsformen, Bebauungsstruktur und Landschaftselemente ortsbezogen analysiert und plantechnisch erfasst. Die für die Plakatierung mit Blick auf das Ortsbild besser oder weniger gut geeigneten Standorte ergeben sich aus einer Überlagerung der entsprechenden Grundlagenpläne und einer Abwägung der städtebaulichen und ortsbildgestalterischen öffentlichen Interessen gegenüber den werbetechnischen privaten Anliegen. Das Konzept soll letztlich dazu dienen, eine einheitliche Beurteilung von Reklameprojekten innerhalb gewisser Leitlinien und die rechtsgleiche Behandlung unterschiedlicher Gesuchsteller zu gewährleisten. Angesichts der grossen Zahl an Reklamegesuchen drängt sich die Anwendung eines schematischen, auf objektiven Kriterien beruhenden Massstabes auch aus Praktikabilitätsgründen auf.

- b) In einem Grundsatzurteil hat das Verwaltungsgericht das Plakatierungskonzept als sog. Verwaltungsverordnung bezeichnet, welche in erster Linie verwaltungsinterne Wirkung entfaltet und der Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis dient. Sie könne eine zweckmässige Bewilligungspraxis nur bedingt gewährleisten. Eine Überführung des Reklamekonzeptes - zumindest jedoch der wesentlichen konzeptionellen Inhalte - in die kommunale Bau- und Zonenordnung sei im Hinblick auf zukünftige Bewilligungsverfahren zu empfehlen (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. Juli 2004, publiziert in LGVE 2004 II Nr. 16).

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung des BZR soll diese Grundlage geschaffen werden. Gestützt darauf hat dann der Gemeinderat eine entsprechende Verordnung zu erlassen.

Im Rahmen des seinerzeit im August 2006 durchgeführten Mitwirkungsverfahrens sind keine Einwendungen gegen die geplante Verankerung des Reklamekonzeptes im BZR erhoben worden.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement erachtet in seinem Vorprüfungsbericht vom 12. September 2006 die neuen Bestimmungen des BZR als recht- und zweckmässig.

- c) Nach Ansicht der Einsprecherin werden mit der vorliegenden Bestimmung die konzeptionellen Inhalte des Reklamekonzeptes nicht in die Ortsplanung überführt. Zudem liege eine unzulässige Gesetzesdelegation vor, wenn der Gemeinderat in Art. 29a Abs. 3 BZR angewiesen werde, in einer Verordnung „insbesondere“ die Gestaltung, Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen zu regeln. Eine Gesetzesdelegation sei nur in sehr beschränkter Masse möglich, weil mit solchen Delegationen die Gewaltenteilung durchbrochen, den Betroffenen der vorgesehene Rechtsschutz im Nutzungsplanverfahren entzogen und die kantonale Gesetzgebung umgangen werde. Die konkret vorgesehene Delegation sei untauglich, weil sie keine materiellen Inhalte umfasse, sondern nur die Kriterien, nach denen die materiellen Grundsätze geregelt werden sollen. Die Kriterien ergäben sich schon aus der übergeordneten Gesetzgebung und seien bloss Wiederholungen. Wie die Regelung der Plakatwerbung konkret umgesetzt werden solle, sage Art. 29a BZR nicht einmal in Ansätzen. Dem Gemeinderat solle eine Blankovollmacht erteilt werden, nach seinem Gutdünken reklamenbestimmte Formate an gewissen Strassen- oder Strassenkategorien, in gewissen Nutzungsgebieten, im Umfeld gewisser Bebauungen oder vor bestimmten Landschaftselementen zu verbieten oder einzuschränken. Wo er dies tun dürfe, werde nicht einmal im Ansatz festgehalten.
- d) Unter der Gesetzesdelegation ist die Übertragung von Rechtsetzungskompetenzen zu verstehen, im vorliegenden Fall vom Einwohnerrat bzw. den Stimmberechtigten an den Gemeinderat. Die Delegation ist zulässig, wenn sie in einem formellen Gesetz enthalten ist, nicht durch das kantonale Recht ausgeschlossen wird, sich auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt und das Gesetz die Grundzüge der Regelung selber enthält, soweit die Stellung der Rechtsunterworfenen schwerwiegend berührt wird. Es kann nicht ein für alle Mal gesagt werden, welche Regelungen so bedeutend sind, dass sie im formellen Gesetz enthalten sein müssen und wie detailliert die gesetzliche Normierung sein muss. Massgebend sind die Umstände im Einzelfall. Allgemein gelten eher strenge Anforderungen, wo es um eine Einschränkung von Grundrechten oder um die Schaffung von öffentlichrechtlichen Pflichten geht,

wobei die Natur und die Schwere des Eingriffs bzw. der Verpflichtung mit zu berücksichtigen sind (BGE 128 I 122).

Das Bau- und Zonenreglement ist ein Gesetz auf Gemeindestufe. Mit der vorgesehenen Regelung in § 29a BZR wird die erforderliche gesetzliche Grundlage geschaffen.

Das kantonale Recht schliesst die Delegation auf Gemeindestufe nicht aus. Gegenteil sieht das Gemeindegesetz sowohl in der alten Fassung (§ 45a Gemeindegesetz vom 9. Oktober 1962) wie auch in der neuen Fassung (§ 14 Gemeindegesetz vom 4. Mai 2004) die Möglichkeit einer sog. Gesetzesdelegation auf kommunaler Ebene ausdrücklich vor. Im weitern beschränkt sich die in Art. 29a BZR vorgeschlagene Delegation auf eine bestimmte, genau umschriebene Materie, nämlich auf Reklamen.

Schliesslich werden die Grundzüge der delegierten Materie, d.h. die wichtigen Regelungen, im BZR selber umschrieben. Vorab gilt, dass Reklamen sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen sind (Abs. 1). In Abs. 2 werden die Kriterien genannt, die für die Wünschbarkeit, die Zulässigkeit oder das Verbot von Reklamen entscheidend sind:

- Verkehrssituation
- Nutzungsformen des Areal
- Struktur der Bebauung
- Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen

In der Verordnung hat der Gemeinderat insbesondere die Gestaltung, Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen zu regeln.

Mit dem neuen Art. 29a BZR ist der wesentliche konzeptionelle Inhalt des bestehenden Reklamekonzepts in die kommunale Bau- und Zonenordnung überführt. Eine detaillierte Regelung der Reklamen auf Stufe Reglement wäre mit zwei Nachteilen verbunden. Die Vorschriften wären relativ ausführlich. Sie müssten im Zeit beanspruchenden Ortsplanungsverfahren wohl öfter als anderswo geändert werden, weil die Werbebranche einem steten Wandel unterworfen ist. Erwähnt seien hier etwa die Plakatformate. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Einschränkungen für die Plakatierung um keine besonders schweren Eingriffe in die Grundrechte handelt.

- e) Insgesamt darf festgestellt werden, dass die neue Bestimmung recht- und zweckmässig ist.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen.

## 9.2 Antrag für Beschluss IV Ortsplanung 2007 / Regelung der Werbeflächen

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat, die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements (Art. 29a) in der vorgelegten Form zu genehmigen.

## 10. Teilzonenplan Kupferhammer

### 10.1 Erwägungen des Gemeinderates

Aufgrund der Beratungen des Einwohnerrates in der 1. Lesung hat der Gemeinderat das Teilgebiet Kupferhammer als Zone für öffentliche Zwecke aufgelegt. Gegen diese Umzonung sind keine Einsprachen erhoben worden.

### 10.2 Antrag für Beschluss V

Ortsplanung 2007 / Teilzonenplan Kupferhammer

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat, die Teiländerung des Zonenplans Kupferhammer und des Bau- und Zonenreglementes (Anhang A zu Art. 13, Gebiet 33) in der vorgelegten Form zu genehmigen.

## 11. Teilzonenplan Grünzone Dattenmatt

### 11.1 Erwägungen des Gemeinderates

Gegen die Festsetzung der Zonenbestimmung im Bau- und Zonenreglement (Anhang C zu Art. 15, Gebiet 99) für die Grünzone Dattenmatt wurde keine Einsprache erhoben.

### 11.2 Antrag für Beschluss VI

Ortsplanung 2007 / Teilzonenplan Grünzone Dattenmatt

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat, die Teiländerung des Zonenplans Grünzone Dattenmatt und des Bau- und Zonenreglementes (Anhang C zu Art. 15, Gebiet 99) in der vorgelegten Form zu genehmigen.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni  
Gemeindepräsidentin



Guido Solari  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Teilzonenpläne
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement
- Schreiben der Pilatus Bahnen

---

Beschlussestext I zu Bericht und Antrag

Nr. 184/07

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 184/07 des Gemeinderates Kriens vom 19. Dezember 2007

und

gestützt auf § 11 Ziffer 2 und § 12 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 und Antrag der Baukommission

betreffend

### Ortsplanung 2007 / Eichhof-Areal

beschliesst:

1. Die Teiländerung des Zonenplans Eichhof-Areal und des Bau- und Zonenreglementes (Art. 3, 9 und 11) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Die Einsprache der Brauerei Eichhof wird abgewiesen, soweit sie nicht gütlich erledigt ist.
3. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
4. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 24. Januar 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber

---

Beschlussestext II zu Bericht und Antrag

Nr. 184/07

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 184/07 des Gemeinderates Kriens vom 19. Dezember 2007

und

gestützt auf § 11 Ziffer 2 und § 12 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 und Antrag der Baukommission

betreffend

### Ortsplanung 2007 / Parkplatz Pilatusbahnen

beschliesst:

1. Die Teiländerung des Zonenplans Parkplatz Pilatusbahnen und des Bau- und Zonenreglementes (Anhang A zur Art. 13, Gebiet 14) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 24. Januar 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber

---

Beschlussestext III zu Bericht und Antrag

Nr. 184/07

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 184/07 des Gemeinderates Kriens vom 19. Dezember 2007

und

gestützt auf § 11 Ziffer 2 und § 12 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 und Antrag der Baukommission

betreffend

### Ortsplanung 2007 / VA Tech Hydro Areal

beschliesst:

1. Die Teiländerung des Zonenplans VA Tech Hydro Areal und des Bau- und Zonenreglementes (Art. 6 Abs. 6) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 24. Januar 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber



---

Beschlussestext IV zu Bericht und Antrag

Nr. 184/07

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 184/07 des Gemeinderates Kriens vom 19. Dezember 2007

und

gestützt auf § 11 Ziffer 2 und § 12 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 und Antrag der Baukommission

betreffend

### Ortsplanung 2007 / Regelung der Werbeflächen

beschliesst:

1. Die Teiländerung des Bau- und Zonenreglementes (Art. 29a) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Die Einsprache der Allgemeinen Plakatgesellschaft wird abgewiesen.
3. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
4. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 24. Januar 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber

---

Beschlussestext V zu Bericht und Antrag

Nr. 184/07

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 184/07 des Gemeinderates Kriens vom 19. Dezember 2007

und

gestützt auf § 11 Ziffer 2 und § 12 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 und Antrag der Baukommission

betreffend

### Ortsplanung 2007 / Teilzonenplan Kupferhammer

beschliesst:

1. Die Teiländerung des Zonenplans Kupferhammer und des Bau- und Zonenreglementes (Anhang A zu Art. 13, Gebiet 33) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 24. Januar 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber

---

Beschlussestext VI zu Bericht und Antrag

Nr. 184/07

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 184/07 des Gemeinderates Kriens vom 19. Dezember 2007

und

gestützt auf § 11 Ziffer 2 und § 12 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 und Antrag der Baukommission

betreffend

### Ortsplanung 2007 / Teilzonenplan Grünzone Dattenmatt

beschliesst:

1. Die Teiländerung des Zonenplans Grünzone Dattenmatt und des Bau- und Zonenreglementes (Anhang C zu Art. 15, Gebiet 99) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 24. Januar 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner  
Präsident

Guido Solari  
Schreiber