

29. September 2010

Nr. 154/2010

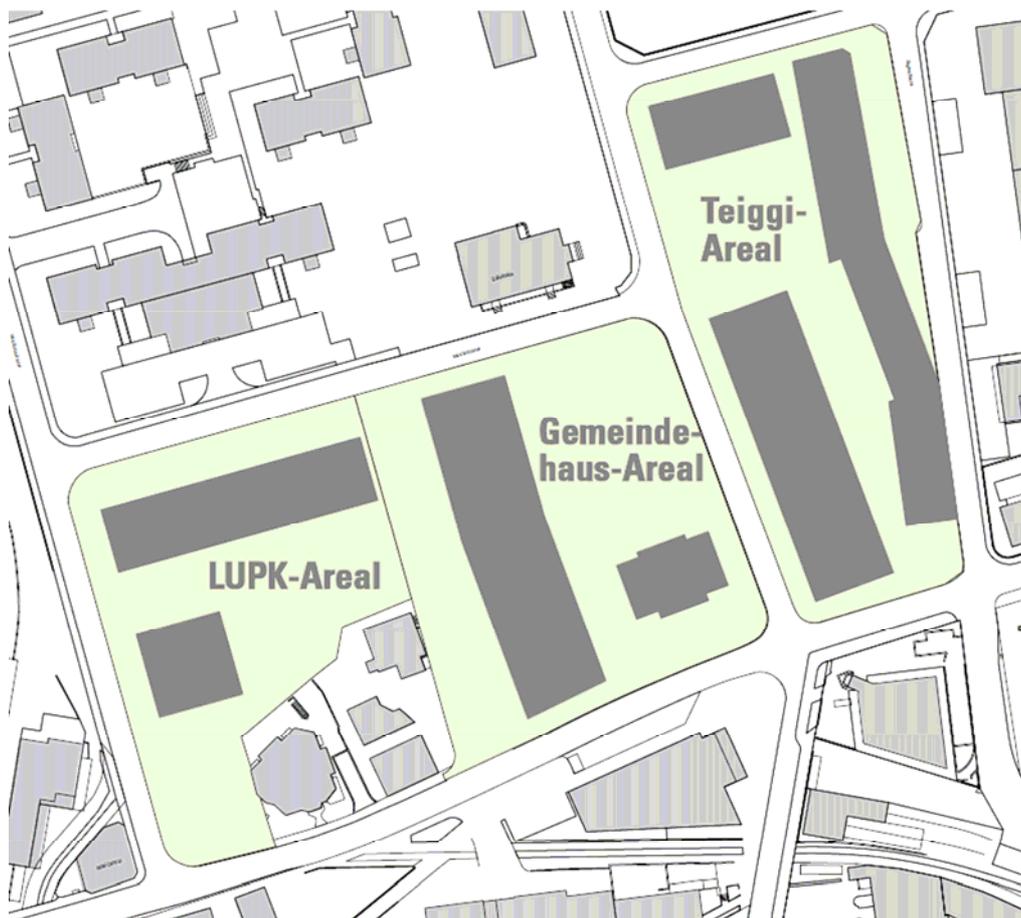


ZUKUNFT KRIENS

LEBEN IM ZENTRUM

Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal, Kriens

2. Lesung





Inhalt

<i>1.</i>	<i>Ausgangslage</i>	<i>3</i>
1.1	Kantonaler Vorprüfungsbericht	3
1.2	1. Lesung Einwohnerrat	3
1.3	Gemeindeinterne Vernehmlassungen	3
<i>2.</i>	<i>Einsprachen zur öffentlichen Auflage / Einsprachebehandlung</i>	<i>4</i>
<i>3.</i>	<i>Der Bebauungsplan</i>	<i>5</i>
3.1	Bestandteile des Bebauungsplans Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal Kriens	5
3.2	Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften	5
<i>4.</i>	<i>Das weitere Verfahren</i>	<i>10</i>
<i>5.</i>	<i>Antrag</i>	<i>11</i>
	<i>Beschlussestext zu Bericht und Antrag</i>	<i>12</i>



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal zur Beschlussfassung.

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 10. Juni 2010 den Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal in einer 1. Lesung behandelt. Gestützt darauf ist vom 21. Juni bis 20. Juli 2010 die öffentliche Auflage durchgeführt worden. Die betroffenen Grundeigentümer sowie die Haushaltungen im und um den Planungsperimeter wurden über die öffentliche Auflage entsprechend informiert.

Der Bericht und Antrag zur 1. Lesung im Einwohnerrat (Nr. 154/2010 vom 10. Juni 2010) bildet die Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen.

Im vorliegenden Bericht und Antrag werden nur jene Änderungen dargestellt, die sich aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat, der Einspracheverhandlungen, des Vorprüfungsberichtes BUWD und der gemeindeinternen Vernehmlassungen seit der öffentlichen Auflage ergeben haben.

1. Ausgangslage

1.1 Kantonaler Vorprüfungsbericht

Am 26. April 2010 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) den Bebauungsplan beurteilt. Die in diesem Bericht enthaltenen Korrekturen wurden bis auf das Thema "Naturgefahren" bereits für die 1. Lesung im Einwohnerrat Kriens im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften vorgenommen. Das Thema "Naturgefahren" wird in diesem Bericht und Antrag zur 2. Lesung abgehandelt.

1.2 1. Lesung Einwohnerrat

Am 10. Juni 2010 hat der Einwohnerrat Kriens den Bericht und Antrag in 1. Lesung behandelt. Die daraus entstandenen offenen Fragen werden in diesem Bericht und Antrag zur 2. Lesung abgehandelt.

1.3 Gemeindeinterne Vernehmlassungen

Aus den gemeindeinternen Vernehmlassungen haben sich geringfügige Ergänzungen ergeben, welche in diesem Bericht und Antrag zur 2. Lesung abgehandelt werden.



2. *Einsprachen zur öffentlichen Auflage / Einsprachebehandlung*

Während der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes sowie der Sonderbauvorschriften wurden drei Einsprachen eingereicht.

Ein Ausschuss gebildet aus Matthias Senn, Gemeindeamman, Stephan Buser, Abteilungsleiter Liegenschaften, und Urs Muff, Sachbearbeiter Planungen/Baugesuche sowie Daniel Lengacher, Planer, und Reto Höin, Planteam S AG (Lärmgutachten) hat im Auftrag des Gemeinderates mit allen Einsprechenden im September 2010 Verhandlungen im Sinne von § 62 PBG geführt.

Der Gemeinderat hat versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen, wenn dies im Interesse des Bebauungsplanes möglich und zweckmässig war. Nach Abschluss der Verhandlungen und der Beratung im Gemeinderat ergibt sich über die Einsprachen folgendes Bild:

- Der Sachverhalt zu einer Einsprache konnte im Rahmen der Einspracheverhandlung erläutert werden. Sie wurde zurückgezogen.
- Zwei Einsprachen sind gütlich zu erledigen. In diesen Fällen sollen - auch auf Grund der Einspracheverhandlungen - Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften (Art. 21 und 22) vorgenommen werden. Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, müssen sie nicht nochmals öffentlich aufgelegt werden. Die beiden Einsprachen wurden aufgrund der Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften zurückgezogen.





3. Der Bebauungsplan

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal Kriens

Der Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

- der Bebauungsplan (Situationsplan) im Massstab 1:500 vom 14. Juni 2010 sowie
- die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan vom 29. September 2010.

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- der Konzeptplan im Massstab 1:500 vom 14. Juni 2010 sowie
- der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Juni 2010 und
- der Anhang 1 zum Bebauungsplan vom 14. Juni 2010 (Überarbeitung des Projektwettbewerbs).

Gegenüber der 1. Lesung im Einwohnerrat Kriens vom 10. Juni 2010 haben sich inhaltlich nur bei den Sonderbauvorschriften Änderungen ergeben.

3.2 Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften

Aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat, der Einspracheverhandlungen, des Vorprüfungsberichtes BUWD und der gemeindeinternen Vernehmlassungen wurden Abklärungen vorgenommen, welche zum Teil Änderungen/Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften zur Folge haben. Da es sich um geringfügige Änderungen handelt, müssen sie nicht nochmals öffentlich aufgelegt werden.

Vorprüfungsbericht BUWD

Naturgefahren:

Im Vorprüfungsbericht BUWD vom 26. April 2010 ist unter Ziffer 5.1 das Thema Naturgefahren abgehandelt. Das Planungsgebiet ist durch Überschwemmungen in mittlerem resp. geringem Ausmass gefährdet. Im Planungsbericht wird die Naturgefahrensituation behandelt, nicht aber in den Sonderbauvorschriften. Die Gemeinde Kriens überarbeitet im Rahmen der Ortsplanung die Gefahrenkarte und wird sie in diesem Verfahren umsetzen. In den Sonderbauvorschriften wird ergänzt, dass die entsprechenden Objektschutzmassnahmen mit Einreichung des Baugesuches nachzuweisen sind.

Die Sonderbauvorschriften werden mit einem neuen Artikel 23 wie folgt ergänzt:

Art. 23 Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist durch Überschwemmungen in mittlerem resp. geringem Ausmass gefährdet. Mit Einreichung des Baugesuches sind die entsprechenden Objektschutzmassnahmen nachzuweisen.

Die Nummerierung der nachfolgenden Artikel (23-26, *neu 24-27*) ist anzupassen.

1. Lesung Einwohnerrat

Art. 10 Baufeld B und Art. 11 Baufeld C

Die Titel wurden für die öffentliche Auflage angepasst: *Gemeindehaus-Areal* bzw. *Teiggi-Areal*.

Art. 10 Abs. 4

Es sei unklar, ob die Angabe "... mindestens 25% der Wohnungen hindernisfrei ..." sich auf die Anzahl Wohnungen oder die Fläche bezieht.

Der Gemeinderat will alle geplanten Wohnungen grundsätzlich hindernisfrei erstellen. Dies wird auch in der Investorenausschreibung entsprechend berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist dennoch ein Mindestanteil festzulegen. Die 25% beziehen sich auf die Anzahl Wohnungen pro Gebäude.

Art. 10 Abs. 4 wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:

... Mindestens 25% der Anzahl Wohnungen pro Gebäude sind hindernisfrei zu bauen (gemäß in Anlehnung an die SIA-Normen 500 "Hindernisfreie Bauten" und ~~in Anlehnung~~ an die Planungsrichtlinien "Behinderten- und altersgerechte Wohnbauten, Februar 2009" und "Altergerechte Wohnbauten, Februar 2010").

Art. 13. Abs. 1

Der letzte Satz sei zu weich formuliert und wie folgt zu ändern: Alle drei Freiräume *müssen* durchgängig sein, Begrenzungen durch Zäune und dergl. sind *nicht zulässig*.

Eine solche Formulierung im Bebauungsplan ist sinnvoll, da grundsätzlich keine Parterrewohnung geplant sind, welche mit einer solchen Formulierung wesentlich eingeschränkt werden.

Art. 13. Abs. 1 wird wie folgt geändert:

*Alle drei Freiräume **müssen** durchgängig sein, Begrenzungen durch Zäune und dergl. sind **nicht zulässig**.*

Art. 15 Abs. 1

Es wurde beantragt, im ersten Satz das Wort "soll" durch "muss" zu ersetzen.

Art. 15 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

*Der Platz **muss** mit hochstämmigen, standortgerechten Bäumen bepflanzt und mit einem chaussierten Belag ausgebildet werden.*

Art. 18

Es sei kein Ersatz für den heute bestehenden Busparkplatz geplant.

Es ist richtig, dass im Planungsgebiet des Bebauungsplanes im Moment kein Busparkplatz vorgesehen ist. Die Erstellung eines Busparkplatzes ist im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Ebenfalls wird die Gemeinde Kriens Alternativstandorte im Rahmen der Zentrumsplanung prüfen.

Art. 21

Man sei gar nicht in der Lage, die Retention auf die erwähnte Menge zu dimensionieren ($30 \frac{l}{s} / ha_{red.}$).

Diesbezüglich kann auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen werden. Im Bebauungsplan ist auf diese Vorschriften zu verweisen.

Art. 21 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

... zuzuleiten. Die Retention ist so zu dimensionieren, dass nicht mehr als die gesetzliche vorgeschriebene Wassermenge in die Kanalisation abgeleitet wird. Die ...

Art. 22

Es sei der Unterschied zwischen Minergie-Standard und Minergie-P aufzuzeigen, um abwägen zu können, ob die Anforderungen auf Minergie-P festgelegt werden können.

Volumen und städtebauliche Anordnung

Soll ein Gebäude nach Minergie oder Minergie-P geplant und erstellt werden, sind verschiedene Faktoren von Bedeutung. Neben bau- und haustechnischen Massnahmen wie Wärmedämmung, Verglasung, Wärmeerzeugung und Lüfterneuerung sind auch architektonische Aspekte von Bedeutung. Unter architektonischen Aspekten sind Kriterien wie Gebäudeform, Gebäudeorientierung, Fensterorientierung, Öffnungsgrad und Beschattung zu berücksichtigen. Ein Teil der architektonischen Kriterien können bei der Projektentwicklung noch berücksichtigt und optimiert werden. Andere sind durch die gewählte Gebäudedisposition nicht mehr veränderbar. Es sind dies insbesondere Gebäudeform, Gebäudeorientierung und Beschattung. Bei einer Projektentwicklung im städtischen Kontext sind neben ökologischen Aspekten auch städtebauliche Anforderungen wie Integration in die vorhandenen Strukturen, Aussenraumbildung und Durchlässigkeit von grosser Bedeutung. Ist es im ländlichen Kontext allenfalls noch möglich, die Gebäudeorientierung zu optimieren, so ist dies in einer Zentrumszone deutlich schwieriger. Nachhaltig ist eine Überbauung aber nur dann, wenn sie Ökologie, Ökonomie, Funktionalität und Architektur in Einklang bringt. Nachdem die Anforderungen für Minergie-Neubauten und Minergie-P-Neubauten erhöht wurden, beträgt die gewichtete Energiekennzahl für Minergie-Wohnneubauten 38 kWh/m^2 und für Minergie-P-Wohnneubauten 30 kWh/m^2 . Damit der Minergiestandard erfüllt werden kann, ist es möglich, Mankos, die sich über Gebäudeform, Gebäudeorientierung und Beschattung ergeben, mit Mehraufwendungen in den bau- und haustechnischen Massnahmen zu kompensieren. Für das Erreichen des Minergie-P-Standards ist dies deutlich schwieriger bis unmöglich. Es ist eine Grundvoraussetzung, dass alle relevanten Faktoren optimiert werden können. Dies ist auf den drei Arealen LUPK, Gemeindehaus und Teiggi nur bedingt möglich.

Auf dem LUPK-Areal sind zwei kompakte Volumen vorgesehen. Das Längsgebäude ist Nord-Süd orientiert. Dies sind gute Voraussetzungen. Weniger vorteilhaft sind die Nähe der beiden Gebäude sowie die durchgehenden Balkone auf der Südseite des Längshauses, die eine Reduzierung der Besonnung der Südfassade des Längsgebäudes zur Folge hat.

Auf dem Gemeindehaus-Areal ist ein kompaktes Volumen geplant mit einer grossen Gebäudetiefe. Dies ergibt ein gutes Verhältnis von Volumen zur Fläche der Aussenhaut. Die Ost-West-Orientierung sowie die teilweise Nähe zu der LUPK-Überbauung sind Einschränkungen.



Auf dem Teiggiareal sind die Voraussetzungen für Minergie-P-Bauten sehr unterschiedlich. Der Neubau an der Gemeindehausstrasse ist recht kompakt, wobei die dreigeschossige Bauweise das Verhältnis von Volumen zu Aussenfläche beeinträchtigt. Die Ausrichtung ist Ost-West und auf der Ostseite ist durch die Nähe der dahinterliegenden Gebäude die Besonnung reduziert. Das Haus Ecke Gemeindehausstrasse / Villastrasse ist kompakt, Nord-Süd-orientiert und hat keine Reduktion der Besonnung. Schwierig wird es bei der aus bestehenden Bauten und einem neuen Gebäude zusammengesetzten Bauzeile entlang der Degenstrasse. Es sind schlanke Bauvolumen, die durch die Nähe der Neubauten auf der Westseite in der Besonnung benachteiligt sind. Die beiden bestehenden Bauten in Minergie-Bauten zu verwandeln ist schwierig bis unmöglich und würde ihr Charakter von Industriebauten massiv verändern. Eine sanfte Renovation wäre nicht möglich.

Welche Bauten innerhalb dieser drei Areale als Minergie-P-Neubauten realisierbar sind, kann mit dem aktuellen Planungsstand nicht abschliessend beurteilt werden. Dazu sind für die jeweiligen Gebäude Bauprojekte mit den dazugehörigen Energiebedarfsberechnungen notwendig. Der Minergiestandard kann, mit Ausnahme der bestehenden Bauten, bei allen Neubauten erreicht werden.

Investition- und Unterhaltskosten

Die zusätzlichen Aufwendungen für den Minergiestandard gegenüber der Normalbauweise bewirken erfahrungsgemäss Mehrkosten von ca. 10%. Eine Standardänderung von Minergie zu Minergie-P ist mit Zusatzkosten von ca. 6% verbunden. Die Zusatzkosten für Minergie-ECO sind nicht so klar zu beziffern. Massnahmen wie Nutzungsflexibilität und umweltschonender Rückbau kommen erst Jahre später zum Tragen. Bei der Herstellung von schadstoffarmen Innenräumen sowie zugänglicher Leitungsführungen sind mit weiteren Mehrkosten für ökologischen Materialien und zusätzlichen Massnahmen zu rechnen.

Erfahrungen von Betreibern von Minergie-Bauten zeigen, dass die zusätzlichen Investitionen nicht über tiefere Nebenkosten kompensiert werden können. Die Service- und Unterhaltskosten der Heizungs- und Lüftungsanlagen sind relevante Faktoren bei der Berechnung der Nebenkosten. Der Gewinn ist primär der tiefere Energieverbrauch.

Fazit:

Die Folge wäre eine entsprechende Projektanpassung mit punktuellen Umplanungsmassnahmen. Der Gemeinderat hält aufgrund der oben erwähnten Ausführungen an der Formulierung in den Sonderbauvorschriften mit Minergie-Standard oder mindestens einen gleichwertigen Standard fest.

Art. 22 Abs. 1 wird bezüglich den bestehenden Bauten im Teiggi-Areal wie folgt ergänzt:

... Davon ausgenommen sind Altbauten im Teiggi-Areal. Mit Einreichung des Baugesuches ...

Art. 22 Abs. 1

Die Umformulierung des zweiten Satzes wurde für die öffentliche Auflage angepasst: *Mit Einreichung des Baugesuches ist dies nachzuweisen.*

Gemeindeinterne Vernehmlassung

Naturobjekt

Die markante Platane vis à vis des Hotels Central sei zu erhalten und in den Sonderbauvorschriften festzuhalten.

Im Bebauungsplan ist dieser markante Baum entsprechend eingetragen. Es ist sinnvoll, diesen Baum zu erhalten. Die Sonderbauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

Art. 14 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

... werden können. Der Baum (Platane) in der Kurve der Schachen-Waldheimstrasse ist als Einzelbaum zu erhalten und wird in einem separaten Verfahren unter Schutz gestellt.

Veloparkplätze und Containerstandorte

In den Baufelder B und C seien die Veloparkplätze und Containerstandorte nicht festgehalten.

Die Planung der beiden Baufelder B und C ist noch nicht so weit fortgeschritten, wie beim Baufeld A. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die entsprechende Situierung nachzuweisen. Die Sonderbauvorschriften werden in diesem Sinne ergänzt.

Art. 15 wird wie folgt ergänzt:

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Veloparkplätze sowie die Containerstandorte entsprechend aufzuzeigen.

Art. 16 wird wie folgt ergänzt:

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Veloparkplätze sowie die Containerstandorte entsprechend aufzuzeigen.

Einspracheverhandlungen

Im Rahmen der Einspracheverhandlung mit der Firma Andritz Hydro AG hat man sich mit der Lärmbelastung des LUPK-Areals befasst. Es wurde festgestellt, dass sämtliche Lärmgrenzwerte eingehalten werden (durch Andritz Hydro AG und den eingemieteten Betrieben sowie beim Baufeld A durch Strassenlärm). Da die Wahrnehmung von Lärm des einzelnen Bewohners einer Wohnung nicht immer gleich ist, sollte in der Planung der Bauten der Lärmbelastung entsprechend Beachtung geschenkt werden (Situierung Wohn-/Schlafräume). Dieser Lärmsituation kann seitens Bebauungsplan mittels kontrollierter Wohnungslüftung bei den geplanten Gebäude im Baufeld A entgegen gekommen werden.

Bezüglich Erschliessung kann festgestellt werden, dass bei der Zufahrt in die Waldheimstrasse im Bebauungsplan keine Änderungen erfolgen.

Art. 22 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

... Die Gebäude im Baufeld A sind mit einer kontrollierten Wohnungslüftung auszustatten. Mit Einreichung des ...

Die Einsprache der Firma Andritz Hydro AG wurde gütlich erledigt und zurückgezogen.



Die ewl Luzern haben vorsorglich Einspruch erhoben, um den Bestand ihrer Leitungen zu wahren. Die Wahrung der bestehenden Leitungen der Werke ist sinnvoll und kann im Bebauungsplan festgelegt werden.

Art. 21. wird wie folgt geändert:

Abwasser/Wasser Ver- und Entsorgung

³ Bei der Planung und Ausführung ist auf die bestehenden Werkleitungenanlagen (wie Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Telefon, Fernsehen) Rücksicht zu nehmen. Sicherungsmassnahmen sind bei der Planung und vor Baubeginn mit den Leitungsbetreibern oder deren Rechtsnachfolgern zu besprechen. Wo bestehende Leitungen infolge von Neubauten verlegt werden müssen, ist rechtzeitig mit den Leitungsbetreibern Kontakt aufzunehmen, damit die erforderlichen Vorkehrungen zur Verlegung bestehender Leitungen in Absprache mit den Leitungsbetreibern getroffen werden können.

Die Einsprache der ewl Luzern wurde gütlich erledigt und zurückgezogen.

4. *Das weitere Verfahren*

Nach der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat Kriens und der Einspracheverhandlungen:

04. November 2010

2. Lesung und Genehmigung Bebauungsplan durch Einwohnerrat

Januar/Februar 2011

Genehmigung Bebauungsplan durch Regierungsrat



5. Antrag

Der Gemeinderat beantragt,

gestützt auf den vorliegenden Bericht und Antrag den Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal in der vorgelegten Form zu genehmigen.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber



Beilagen:

- Bebauungsplan (verkleinert auf A3)
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan
- Konzeptplan (verkleinert auf A3)
- Planungsbericht zum Bebauungsplan
- Anhang 1 zum Bebauungsplan (Überarbeitung des Projektwettbewerbs) kann im Extranet angeschaut werden



Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 154/2010

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 154/2010 des Gemeinderates Kriens vom 29. September 2010

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal,

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal mit den Sonderbauvorschriften wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Der Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal mit den Sonderbauvorschriften ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Der Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal mit den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Kriens, 04. November 2010

Einwohnerrat Kriens

Martin Heiz
Präsident

Guido Solari
Schreiber