
23. Februar 2011

Nr. 219/2011

Teilrevision der Ortsplanung:

Teilzonenplan PanGas (1. Lesung)



Inhalt

1.	<i>Ausgangslage</i>	3
2.	<i>Die Machbarkeitsstudie</i>	3
3.	<i>Das Verfahren</i>	4
3.1	Umzonung notwendig	4
3.2	Bisheriges Verfahren mit Bebauungs- und Gestaltungsplan nicht mehr erforderlich ...	4
3.3	Aktuelles Verfahren: Vorprüfung	5
3.4	Das weitere Verfahren / Termine	5
4.	<i>Gestaltungsplan gleichzeitig mit Umzonung</i>	6
5.	<i>Die notwendigen Anpassungen der Ortsplanung</i>	6
5.1	Änderungen im Bau- und Zonenreglement.....	6
5.2	Änderung im Zonenplan.....	7
6.	<i>Würdigung</i>	8
7.	<i>Antrag</i>	8

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. *Ausgangslage*

Seit der Verlegung der Unternehmung PanGas AG nach Dagmersellen wurden auf dem ehemaligen Fabrikareal diverse Bauten (Maschinenhalle, Verwaltungs- und Werkstattgebäude) als Büro- und Gewerbegebäude umgenutzt. Zwei dieser drei Bauten (Verwaltungs- und Werkstattgebäude, beide 1958-1960 erstellt) gelten gemäss Inventar der Kulturobjekte als schützenswerte Industriebauten.

Das Areal PanGas (Parzellen GB Nr. 95 und 5779) soll nun gestützt auf eine Machbarkeitsstudie umgenutzt werden. Ziel dieser Umnutzung ist

- der Erhalt der drei Industriebauten sowie der räumlichen Eigenständigkeit durch einen optimalen Umgebungsschutz,
- die Konzentration der Überbauung im südwestlichen Bereich des Areals, wobei die drei neu zu erstellenden Baukörper unterschiedliche Gebäudehöhen haben sollen und
- der grösstmögliche Erhalt der bestehenden Freiflächen, der zugleich einen Mehrwert der öffentlichen Grün- und Freiräume der Gemeinde Kriens darstellen soll.

Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Areal PanGas der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAr-3) zugeteilt. Sie umfasst rund 14'000 m². Die Machbarkeitsstudie sieht bis 8-geschossige Bauten vor. Diese sind in der heutigen WAr-3 nicht realisierbar. Da der Gemeinderat, der Einwohnerrat (im Rahmen der 1. Lesung zur ursprünglichen Lösung mit Bebauungsplan) wie auch der Kanton das Projekt grundsätzlich befürworten, ist zu dessen Realisierung eine Umzonung notwendig. Dazu wird die spezifisch aufs Projekt zugeschnitten **Wohn- und Arbeitszone PanGas (WAr-P)** geschaffen.

2. *Die Machbarkeitsstudie*



Machbarkeitsstudie PanGas: Büro für Architektur und Denkmalpflege, Dr. André Meyer, Luzern

Gemäss Machbarkeitsstudie sind in den zu erhaltenden Bauten gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen im Dienstleistungsbereich geplant, in den neu zu erstellenden Bauten sollen Miet- und Eigentumswohnungen realisiert werden.

Dies ergibt folgendes Überbauungskonzept:

- Alle Bauten - ausser der Maschinenhalle sowie der Verwaltungs- und Werkstattgebäude - werden durch drei Neubauten unterschiedlicher Höhe ersetzt. So kann bei den Neubauten eine den bestehenden Industriebauten vergleichbare räumliche Geschlossenheit geschaffen werden. Dies könnte mit mehreren 3-geschossigen Bauten gemäss Art. 8 Abs. 3 Bau- und Zonenreglement (BZR) nicht erreicht werden.
- Die neu zu erstellenden Wohnbauten stehen, analog der drei Industriebauten, untereinander in enger räumlicher Beziehung und bilden somit eine volumetrisch von den Industriebauten abgegrenzte Einheit.
- Die im Südwesten des Areals zu erstellenden Wohnbauten grenzen sich durch eine eigenständige Architektur inmitten grosszügiger Grünflächen von den bestehenden Bauten ab. Sie bilden gegenüber den zu erhaltenden Baukörpern eine geschlossene Wohnsiedlung. Ihre nahezu quadratische Grundrissstruktur hebt sich von den längsrechteckigen Werkbauten und dem Verwaltungsbau bewusst ab.
- Die beiden Ensembles werden durch ein Grünraumkonzept miteinander verbunden. Zusätzlich gibt das Grünraumkonzept dem Areal eine rasterartige Struktur. Die verschiedenen Teilbereiche (Neubauten, Industriebauten, Freifläche) werden durch unterschiedliche, einheimische Hochstammbäume gegliedert.

3. Das Verfahren

3.1 Umzonung notwendig

Um die angestrebte Überbauung mit von der WAR-3 abweichenden Gebäudehöhen konsequent umsetzen zu können, ist eine Umzonung erforderlich (vgl. Kap. 5).

Ursprünglich war vorgesehen, die Überbauung ohne Umzonung im Rahmen eines Bebauungsplan gemäss § 65 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) mit ergänzendem Gestaltungsplan zu realisieren. Ein solcher Bebauungsplan wurde bereits erarbeitet und dem Kanton im April 2009 zur Vorprüfung vorgelegt. Anschliessend hat der Einwohnerrat in 1. Lesung am 18. November 2009 dessen öffentliche Auflage beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage im Februar / März 2010 wurde von Einsprechenden bemängelt, dass die vorgesehene Abweichung von bis zu 5 Geschossen von den zonenmässig zulässigen 3 Vollgeschossen nicht möglich sei. Gemäss § 68 PBG kann im Rahmen eines Bebauungsplanes nur *in Einzelheiten* vom Bau- und Zonenreglement und vom Zonenplan abgewichen werden.

Der Gemeinderat beabsichtigt nun, mit der Umzonung des Areals in die neue Wohn- und Arbeitszone PanGas Planungs- und Realisierungssicherheit zu schaffen.

3.2 Bisheriges Verfahren mit Bebauungs- und Gestaltungsplan nicht mehr erforderlich

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie hat der Gemeinderat Anfangs 2009 den Bebauungsplan PanGas erarbeitet. Am 2. April 2009 ersuchte die Gemeinde Kriens das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung des Bebauungsplans PanGas. Mit Schreiben vom 9. Juli 2009 stellte das BUWD fest, dass der Bebauungsplan „eine hohe Qualität aufweist und einen vorbildlichen Umgang mit den wertvollen Kulturbauten“ anstrebt. Das BUWD sah bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans PanGas in verschiedenen Bereichen zusätzlichen Handlungsbedarf.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden weitestgehend in den anschliessend öffentlich aufgelegten Bebauungsplan mit ergänzendem Gestaltungsplan aufgenommen.

Mit der Umzonung ist kein Bebauungsplan mehr erforderlich. Die wesentlichsten Rahmenbedingungen werden neu in der Wohn- und Arbeitszone PanGas festgelegt. Es sind dies:

- Die zulässigen Nutzungen.
- Die maximale Ausnutzungsziffer.
- Der Mindestanteil Gewerbenutzungen.
- Die maximale Höhe der Bauten mit Pflicht zur Staffelung der Neubauten in der Höhe.
- Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes.

Die bisherigen beiden Instrumente (Bebauungsplan und Gestaltungsplan) werden neu in einem Gestaltungsplan gemäss Zonenbestimmungen zusammengeführt.

Materiell werden an der bisherigen Planung somit keine Anpassungen vorgenommen. Sie werden formell aber in neuen Planungsinstrumenten umgesetzt (Zonenbestimmung und Gestaltungsplan).

3.3 Aktuelles Verfahren: Vorprüfung

Am 17. Januar 2011 ersuchte die Gemeinde Kriens das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung der Umzonung PanGas. Mit Schreiben vom 16. Februar 2011 stellte die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaft und Geoinformation (rawi) folgendes fest:

Inhaltlich wurde die vorgesehene Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes (Anmerkung GR: bisheriges, sistiertes Verfahren, vgl. Kap. 3.1) positiv vorgeprüft. Die vorliegende Zonenplan- und Reglementsänderung schafft die Grundlage im Rahmennutzungsplan für die Umsetzung des Bebauungskonzepts. Diese Änderungen tangieren keine wesentlichen öffentlichen Interessen und liegen im kommunalen Planungsermessen. Die vorgesehenen Planänderungen auf dem PanGas-Areal der Gemeinde Kriens sowie die Änderungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements sind recht- und zweckmässig und können für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Die beschlossenen Änderungen bedürfen in der Folge der Genehmigung des Regierungsrats.

Aufgrund der Vorprüfung mussten keine Anpassungen am eingereichten Entwurf vorgenommen werden.

3.4 Das weitere Verfahren / Termine

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| 1. 1. Lesung Einwohnerrat | 07. April 2011 |
| 2. Auflage / Mitwirkung | April / Mai 2011 |
| 3. Einspracheverhandlungen | Juni / Juli 2011 |
| 4. 2. Lesung Einwohnerrat (Beschluss) | 22. September 2011 |
| 5. Genehmigung Regierungsrat | anschliessend |

4. *Gestaltungsplan gleichzeitig mit Umzonung*

Mit der Umzonung wird der gemäss neuer Bestimmung im BZR notwendige Gestaltungsplan erarbeitet und gleichzeitig auch öffentlich aufgelegt.

Der bereits vorliegende Gestaltungsplan legt die Bebaubarkeit, die Erschliessung, die Freiräume, den Erhalt der bestehenden Industriebauten sowie die Detailgestaltung und das Mass der Nutzung fest. Er wurde in enger Zusammenarbeit mit der Eigentümerin, der Gemeinde und dem Kanton erarbeitet. Der Gestaltungsplan vereint inhaltlich praktisch unverändert die beiden ursprünglichen Planungsinstrumente Bebauungsplan und Gestaltungsplan in *einem* Planungsinstrument.

5. *Die notwendigen Anpassungen der Ortsplanung*

5.1 *Änderungen im Bau- und Zonenreglement*

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt angepasst (Ergänzungen in [blau](#)):

Ergänzung Art. 3 BZR:

b) Mischzonen		ES
- 3-geschossige Wohn-/Arbeitszone	WAr-3	III
- 4-geschossige Wohn-/Arbeitszone	WAr-4	III
- Wohn-/Arbeitszone Eichhof	WAr-E	III
- Wohn-/Arbeitszone PanGas	WAr-P	III
- Zentrumszone	Z	III
- Zentrumserweiterungszone	ZE	III

[Neuer Art. 9b BZR: Wohn- und Arbeitszone PanGas \(WAr-P\)](#)

1 [Die Wohn- und Arbeitszone PanGas bezweckt eine gemischt genutzte Entwicklung Wohnen / Arbeiten mit Erhalt der Zeitzeugen der ehemaligen Betriebsgebäude der PanGas.](#)

2 [Gestattet sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe.](#)

3 [Es gelten folgende Masse:](#)

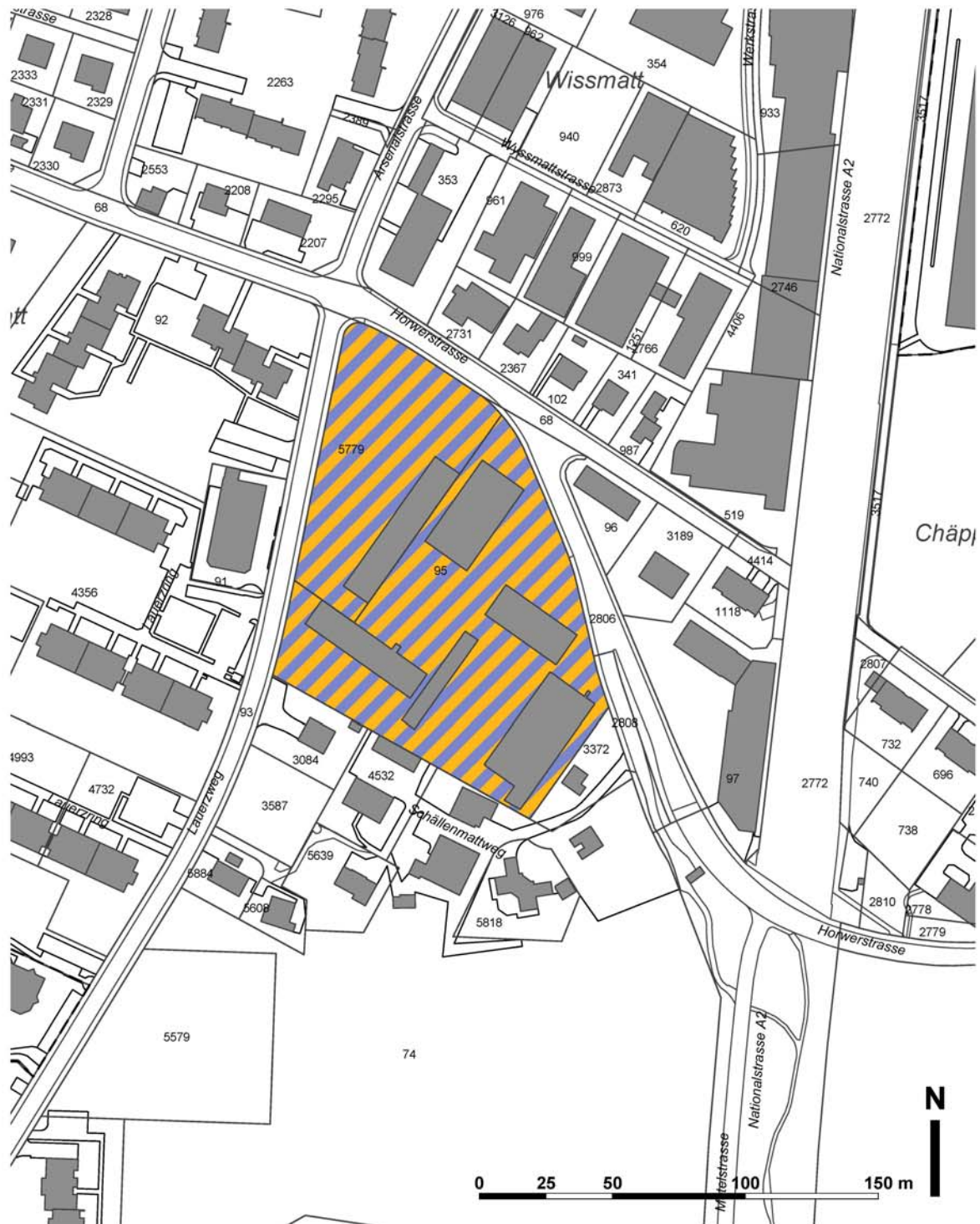
Ausnützungsziffer:	0.75
davon Anteil Arbeiten mindestens:	20%
max. Höhe der Bauten OK Dach:	491.50 m.ü.M.¹

[Neue Gebäude sind in der Höhe zu staffeln. Die Baumasse sind so zu wählen, dass kein Hochhaus gemäss § 166 Abs. 1 PBG entsteht.](#)

4 [In der Wohn- und Arbeitszone PanGas darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der die Qualitätsanforderungen des PBG an Gestaltungspläne sowie die Bedingungen gemäss Art. 38 Abs. 6 BZR betreffend der erhaltenswerten Bauten im Areal erfüllt. Im Rahmen des Gestaltungsplanes dürfen keine Abweichungen zu den Massen gemäss Abs. 3 erteilt werden.](#)

¹ Entspricht ca. 25.50 m Gebäudehöhe resp. 8 Vollgeschossen

5.2 Änderung im Zonenplan



Verbindlicher Planinhalt



Wohn- und Arbeitszone Pangas, WAR-P

6. *Würdigung*

Der Gemeinderat ist an einer Entwicklung, wie sie die Machbarkeitsstudie PanGas festlegt, sehr interessiert. Sie ermöglicht die im eidg. Raumplanungsgesetz angestrebte innere Verdichtung - und dies mit einer sehr hohen städtebaulichen Qualität. Die Kombination von Erhaltung wichtiger Zeitzeugen der Krienser (Industrie-)Geschichte und einer dichten Wohnentwicklung am dafür geeigneten Ort waren wichtige Zielsetzungen bei der Erarbeitung der Planung. Hohe Wohnbauten bestehen im Quartier Lauerzweg schon seit längerem. Die neuen Wohnbauten im PanGas-Areal passen sich in den Quartiercharakter ein.

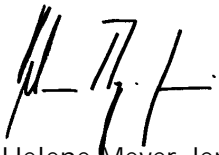
Der Gemeinderat beabsichtigt, im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung keine wesentlichen Erweiterungen der Bauzonen mehr vorzunehmen. Will sich Kriens dennoch weiter entwickeln, bedingt dies eine qualitätsvolle Entwicklung im Innern - in den bestehenden Bauzonen. Der Qualität des Wohnangebotes kommt dabei eine grosse Bedeutung zu. Der Gemeinderat wird darauf achten, dass sich Kriens insbesondere mit gehaltvollen Wohnüberbauungen entwickelt, die eine wichtige Ergänzung im vielfältigen Wohnungsangebot von Kriens darstellen.

Die Überbauung PanGas ist eine gelungene Umsetzung dazu.

7. *Antrag*

Der Gemeinderat beantragt, auf diesen Bericht und Antrag in erster Lesung einzutreten und den Gemeinderat zu ermächtigen, die notwendigen Arbeiten vorzunehmen, damit der Bericht und Antrag in zweiter Lesung behandelt werden kann.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 228 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Gemeindeverwaltung Kriens
Gemeinderat
Schachenstrasse 13
Postfach
6010 Kriens

Luzern, 16. Februar 2011
2011-24 / IC

Gemeinde Kriens; Änderung des Zonenplanes im Gebiet des Areal Pan Gas AG sowie des Bau- und Zonenreglements

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

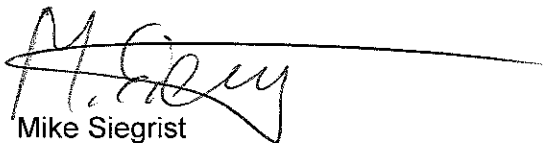
Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 17. Januar 2011 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Zonenplanänderungen auf dem PanGas Areal in Kriens sowie der Änderung von Artikel 3 und Ergänzung des neuen Artikel 9b im Bau- und Zonenreglement.

Auf dem PanGas Areal soll eine Wohn- und Geschäftsüberbauung realisiert werden. Der Bebauungsplan wurde mit Bericht vom 9. Juli 2009 vom BUWD vorgeprüft. Aufgrund der maximal vorgesehenen Gebäudehöhen von bis 8 Geschossen ist der Zonenplan resp. das Bau- und Zonenreglement anzupassen, um die Bebauung wie vorgesehen realisieren zu können.

Inhaltlich wurde die vorgesehene Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes positiv vorgeprüft. Die vorliegende Zonenplan- und Reglementsänderung schafft die Grundlage im Rahmennutzungsplan für die Umsetzung des Bebauungskonzepts. Diese Änderungen tangieren keine wesentlichen öffentlichen Interessen und liegen im kommunalen Planungsermassen. Die vorgesehenen Planänderungen auf dem PanGas-Areal der Gemeinde Kriens sowie die Änderungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements sind recht- und zweckmässig und können für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Die beschlossenen Änderungen bedürfen in der Folge der Genehmigung des Regierungsrats.

Freundliche Grüsse


Mike Siegrist
Abteilungsleiter Raumplanung
Tel. direkt 041 228 51 89
mike.siegrist@lu.ch


Dr. iur. Sven-Erik Zeidler
Dienststellenleiter

Zonenplan Teiländerung Pangas

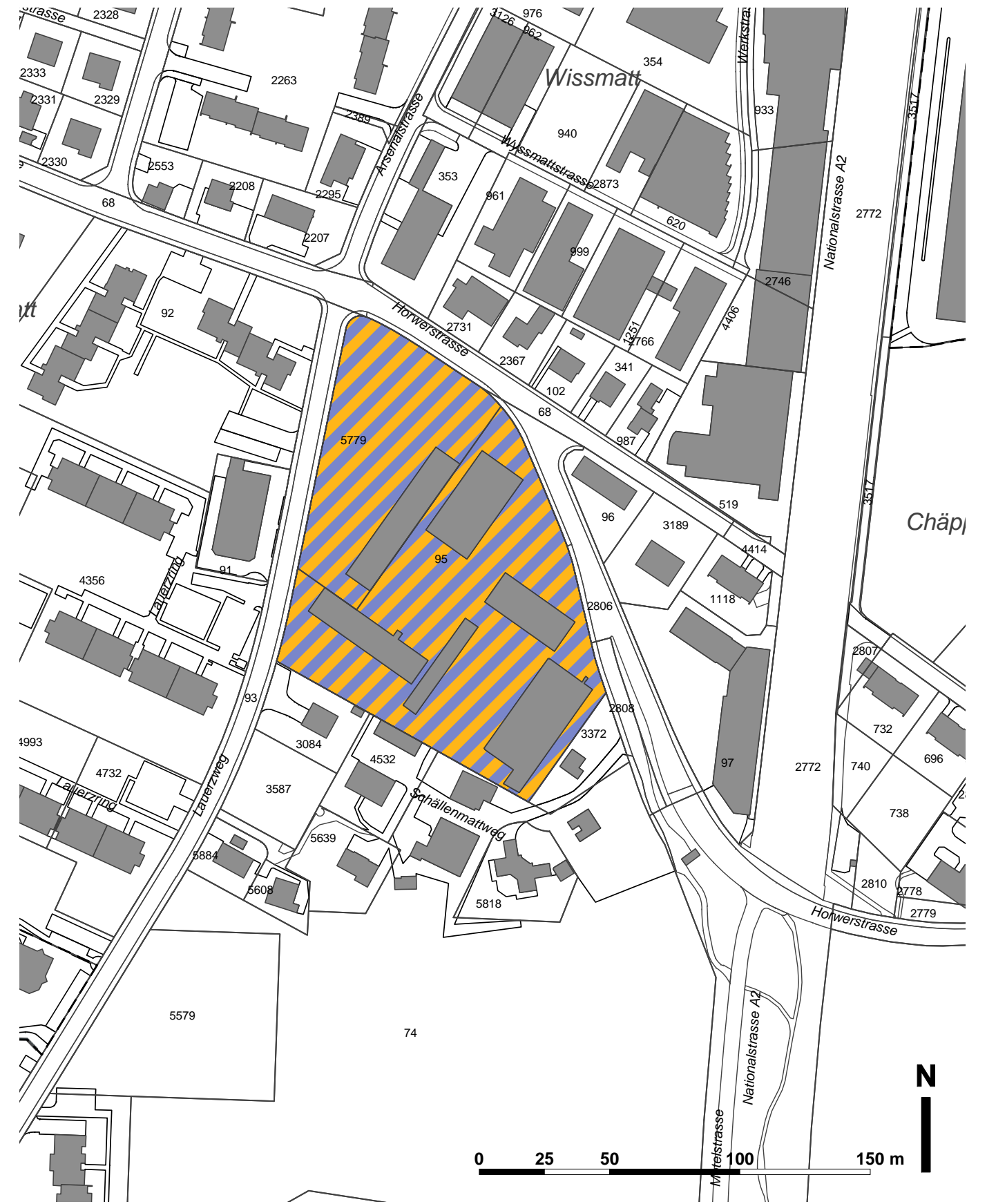
1 : 2000

Öffentliche Auflage vom bis

An der Urnenabstimmung beschlossen am

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom



Verbindlicher Planinhalt



Wohn- und Arbeitszone Pangas, WAR-P