

---

14. Dezember 2011

**Nr. 219/2011**

---

**Teilrevision der Ortsplanung:  
Teilzonenplan PanGas (2. Lesung)**



Ansicht auf das PanGas-Areal

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Hauptelemente des Projektes .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Notwendige Änderungen des BZR und des Teilzonenplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Einsprachen .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Einsprache Geschwister Baumgartner .....	7
4.2.	Einsprache Silvio Boschian .....	8
4.3.	Einsprache Danila Bumbacher-Boschian .....	9
4.4.	Einsprache Maria Stücheli-Moll.....	9
4.5.	Einsprache Stockwerkeigentümer Spychermatt Kriens .....	10
<b>5.</b>	<b>Würdigung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Antrag Änderung Teilzonenplan .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Antrag an den Einwohnerrat .....</b>	<b>13</b>

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den Entwurf über eine Teilrevision des Bau- und Zonenreglements vom 31. August 2000 (BZR) und des entsprechenden Teilzonenplanes mit dem Antrag auf Zustimmung.

Der Einwohnerrat hat gestützt auf den Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat vom 23. Februar 2011 (Nr. 219/2011) den Entwurf am 7. April 2011 in 1. Lesung beraten. Nach dessen Vorprüfung durch das zuständige Departement (nach § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 [PBG; SRL Nr. 735]) ist die öffentliche Auflage (nach § 61 Abs. 1 PBG) vom 18. Mai 2011 bis 16. Juni 2011 durchgeführt worden.

Gegen den Entwurf wurden insgesamt 6 Einsprachen erhoben. Die Einspracheverhandlungen fanden am 8. November 2011 und 17. November 2011 statt.

Hiermit wird der Entwurf gestützt auf den erwähnten Bericht erläutert. Im Weiteren werden die Einsprachen, welche nicht gütlich erledigt werden konnten, einzeln aufgeführt und die Gründe erwähnt, weshalb der Gemeinderat dem Einwohnerrat beantragt, diese abzuweisen.

## **1. Ausgangslage**

Die Grundstücke Nr. 95 und 5779, GB Kriens (PanGas-Areal), welche 14'433 m<sup>2</sup> umfassen, sind gemäss dem Zonenplan der Wohn- und Arbeitszonen WAR-3 zugeteilt. Diese Zonen bezwecken eine gemischt genutzte Entwicklung an verkehrsgünstigen oder zentralen Lagen. Gestattet sind Wohnungen (unter besonderer Beachtung eines genügenden Emissionsschutzes) sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Für diese Zonen gelten gemäss Artikel 8 Absatz 1 BZR folgende Höchstmasse: Ausnützungsziffer 0.60, davon für Wohnen 0.50 sowie 3 Vollgeschosse.

Das von den Grundeigentümerinnen der erwähnten Grundstücke dem Gemeinderat unterbreitete Projekt bzw. der Entwurf Gestaltungsplan PANGAS – AREAL mit Sonderbauvorschriften vom Mai 2011 sieht unter anderem den Ersatz aller bestehenden Bauten vor (mit Ausnahme der Maschinenhalle, Verwaltungs- und Werkstattgebäude [Gebäude Nr. 1, 2 und 3 des Entwurfes Gestaltungsplan PANGAS - AREAL vom Mai 2011]), durch drei Neubauten, welche in der Höhe gestaffelt sind. Die höchste Neubaute soll maximal 491.00 OK Dach m.ü.M. bzw. ca. 25.00 m und 8 Vollgeschosse aufweisen.

Eine entsprechende Bestimmung war ursprünglich im Entwurf Bebauungsplan PANGAS – AREAL mit Sonderbauvorschriften vom 2009 vorgesehen. Das entsprechende Verfahren ohne Umzonung wurde jedoch nach der 1. Lesung im Einwohnerrat am 18. November 2009 vom Gemeinderat eingestellt, da Zweifel bestehen, ob eine derartige Abweichung vom BZR der Vollgeschosshöhe rechtmässig ist.

Vielmehr ist für die Umsetzung des Projektes, welches vom Einwohnerrat, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und Gemeinderat unterstützt wird, eine Aufzonung bzw. die Schaffung einer neuen Wohn- und Arbeitszone notwendig, welche unter anderem die Erstellung von Bauten mit maximal 491.50 OK Dach m.ü.M. bzw. ca. 25.50 m Gebäudehöhe und 8 Vollgeschossen zulässt sowie die in Ziffer 3 hierunter aufgeführten Rahmenbedingungen der Überbauung festlegt.

## 2. Hauptelemente des Projektes

Wie dem Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat vom 23. Februar 2011 (Nr. 219/2011) und dem Entwurf Gestaltungsplan PANGAS – AREAL vom Mai 2011 mit Sonderbauvorschriften zu entnehmen ist, beinhaltet das Projekt folgende Hauptelemente:

- Gemischte Nutzung des Areals für Wohn- und Arbeitszwecke mit höchstens mässig störenden Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben;
- Erhalt und räumliche Eigenständigkeit der erwähnten Industriebauten durch einen optimalen Umgebungsschutz;
- Ersatz der übrigen Bauten durch drei Wohnbauten, welche eine gestaffelte Höhe von maximal OK Dach 491.00 m.ü.M. (ca. 25.00 m / 8 Vollgeschosse), 488.15 m.ü.M. (ca. 22.15 m / 7 Vollgeschosse) und 485.30 m.ü.M. (ca. 19.30 m / 6 Vollgeschosse) aufweisen. Damit wird eine den Industriebauten vergleichbare räumliche Geschlossenheit geschaffen, was mit mehreren 3-geschossigen Bauten gemäss Artikel 8 Absatz 3 BZR nicht erreicht werden könnte. Durch ihre nahezu quadratische Grundrissstruktur soll sich die Wohnsiedlung von den längsrechtseckigen Industriebauten (Verwaltungs- und Werkstattgebäude) abheben;
- Konzentration der Wohnüberbauung im südwestlichen Bereich des Areals, um den grösstmöglichen Erhalt der bestehenden Freiflächen zu gewährleisten;
- Verbindung der Wohnbauten und Industriebauten durch ein Grünraumkonzept, welches charakterisiert ist durch eine rasterartige Struktur und die Gliederung der verschiedenen Teilbereiche (Neubauten, Industriebauten und Freifläche) durch unterschiedliche, einheimische Hochstammbäume.

Die folgende Teilrevision des BZR ist nötig, um das Projekt umsetzen zu können. Erst nach dessen Rechtskraft kann der Gemeinderat den Entwurf Gestaltungsplan PANGAS – AREAL mit Sonderbauvorschriften vom Mai 2011 – der gleichzeitig mit diesem Entwurf öffentlich aufgelegt wurde – genehmigen (§ 78 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 36 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Kriens vom 13. September 2007).



Projekt der Vorsorgestiftung der Pan Gas und der Pan Gas AG, Industriepark 10, 6252 Dagmersellen;  
Verfasser: Büro für Architektur und Denkmalpflege, Dr. André Meyer, Tribtschenstrasse 7, 6005 Luzern

### 3. Notwendige Änderungen des BZR und des Teilzonenplanes

- Die Bauzonen bzw. Mischzonen gemäss Artikel 3 Buchstabe b BZR werden mit der neuen Wohn-/Arbeitszone Pan Gas (WAR-P) mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III ergänzt. Im Entwurf Teilzonenplan wird das PanGas-Areal der Wohn-/Arbeitszone PanGas zugewiesen.
- Die Wohn-/Arbeitszone PanGas bezweckt gemäss Artikel 9b Absatz 1 BZR eine gemischt genutzte Entwicklung Wohnen und Arbeiten mit Erhalt der Zeitzeugen der ehemaligen Betriebsgebäude der Pan Gas AG. Dabei handelt es sich um die Maschinenhalle (Gebäude 1 gemäss Entwurf Gestaltungsplan PANGAS – AREAL mit Sonderbauvorschriften vom Mai 2011) sowie die Verwaltungs- und Werkstattgebäude (Gebäude 2 und 3 gemäss erwähntem Entwurf). Die zwei letztgenannten Gebäude, welche vom Architekten Wolfgang Behles entworfen und in den Jahren 1958 und 1960 erstellt wurden, sind im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Kriens aufgenommen und gestützt auf § 38 BZR nach Möglichkeit zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.
- Wie bisher sind nach Artikel 9b Absatz 2 BZR Wohnungen gestattet sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe.
- Gestützt auf Artikel 9b Absatz 3 BZR gelten folgende Masse:

Ausnutzungsziffer: 0.75, davon Anteil Arbeiten mindestens 20% und maximale Höhe der Bauten OK Dach 491.50 m.ü.M. (entspricht ca. 25.50 m Gebäudehöhe resp. 8 Vollgeschossen), wobei die Neubauten in der Höhe zu staffeln sind und die Baumasse so zu wählen ist, dass kein Hochhaus gemäss § 166 Absatz 1 PBG entsteht.

- In dieser Zone darf nach Artikel 9b Absatz 4 BZR nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, welcher die Qualitätsanforderungen des PBG an Gestaltungspläne sowie die Bedingungen gemäss Artikel 38 Absatz 6 BZR über die erhaltenswerten Bauten im Areal erfüllt. Die erwähnten Masse dürfen nicht überschritten werden, auch nicht im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestützt auf § 75 Absatz 3 PBG.

Diese Ausnützung von 0.75 ist zweckmässig und gerechtfertigt durch die in Artikel 9b Absatz 4 BZR des Entwurfes vorgesehene Pflicht der Grundeigentümer zur Erstellung eines hohen qualitativen Gestaltungsplanes sowie zum Erhalt und Schutz der erwähnten Industriebauten.

Die maximal zulässige Höhe der Neubauten gemäss Artikel 9b Absatz 3 BZR des Entwurfes sind notwendig, um eine den Industriebauten vergleichbare räumliche Geschlossenheit und somit eine gute Eingliederung der Neubauten sowie den Schutz der Industriebauten zu ermöglichen.

Das BUWD hat im Rahmen seiner Vorprüfung am 16. Februar 2011 bestätigt, dass diese Teilrevision keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und recht- und zweckmässig ist.

#### 4. Einsprachen

Gegen diesen Entwurf sind insgesamt 6 Einsprachen eingereicht worden. Ein Ausschuss gebildet aus Matthias Senn (Gemeindeammann), Urs Muff (Sachbearbeiter Planungen/Baugesuche), Roger Michelon (Ortsplaner) und Miriam Armendáriz Nussbaumer (Rechtsberaterin der Gemeinde) haben im Auftrag des Gemeinderates mit allen Einsprechenden am 8. November 2011 und 17. November 2011 Verhandlungen im Sinne von § 62 Absatz 1 PBG geführt, mit dem Ziel, eine gütliche Erledigung dieser Einsprachen zu erreichen.

Der Innerschweizer Heimatschutz IHS, Murbacherstrasse 25, 6003 Luzern, vertreten durch Sepp Rothenfluh, hat seine Einsprache vom 16. Juni 2011 zurückgezogen, weil die von ihm beantragten Qualitätsanforderungen an das Projekt im Rahmen des Entwurfes Gestaltungsplan PANGAS – AREAL mit Sonderbauvorschriften vom Mai 2011 mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen umgesetzt werden.

Mit folgenden Einsprechenden wurde keine gütliche Einigung erzielt. Der Einwohnerrat hat demnach gestützt auf § 63 Absatz 1 PBG darüber Beschluss zu fassen:

<b>Einsprechende</b>	<b>Anträge</b>
Geschwister Baumgartner (Marianne Haas-Baumgartner, Rita Niederberger-Baumgartner, Kurt Baumgartner, Josef Baumgartner, Werner Baumgartner), vertreten durch Rechtsanwalt Peter Germann, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens (Einsprache vom 16. Juni 2011)	Die Teilrevision Ortsplanung sei nicht zu genehmigen.

Danila Bumbacher-Boschian, Horwerstrasse 71, 6010 Kriens (Einsprache vom 15. Juni 2011)	Die Teilrevision sei nicht zu genehmigen.
Maria Stücheli Moll, Horwerstrasse 34, 6010 Kriens (Einsprache vom 13. Juni 2011)	Die Teilrevision sei nicht zu genehmigen.
Silvio Boschian, Bluemattstrasse 121, 6370 Stans (Einsprache vom 7. Juni 2011)	Der Planungssperimeter sei auf sein Grundstück Nr. 91, GB Kriens, auszudehnen.
Stockwerkeigentümer (STWEG) Spychermatt Kriens, Horwerstrasse 32 – 40, 6010 Kriens (Einsprache vom 6. Juni 2011)	Die Grundstücke Nr. 95 und 5779, GB Kriens, sind in der dreigeschossigen Zone zu belassen; mindestens ist die Höhe der Bauten auf fünf bis sechs Geschosse zu beschränken.

#### 4.1. Einsprache Geschwister Baumgartner

##### Erwägungen und Anträge der Einsprechenden

Die Einsprechenden (Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. 74, GB Kriens, "Schällenmatt") machen geltend, dass das nicht genehmigungsfähige Projekt mit dem ersten Verfahren Bebauungs- und Gestaltungsplan PanGas 2009 mittels einer blossen Änderung des Verfahrens genehmigungsfähig gemacht werden soll. Dieses Vorgehen sei nicht nur unzulässig, sondern wegen Treuwidrigkeit auch rechtsmissbräuchlich. Zudem sei der Entwurf rechtswidrig, weil der kantonale Richtplan 2009 für das PanGas-Areal keine intensive Wohnnutzung, sondern einen Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzung vorsehe.

Im Weiteren rügen die Einsprechenden, dass die vorliegende parzellenscharfe Zonenplanung, welche aus dem Gesamtkonzept herausgelöst werde, nicht zulässig sei. Zudem hätten sich die Verhältnisse seit dem Erlass des BZR nicht geändert. Aus diesen Gründen sei diese Teilrevision nicht zu genehmigen.

##### Erwägungen und Antrag des Gemeinderates

Das Verfahren auf Erlass des Bebauungsplanes wurde wie oben erwähnt eingestellt, weil Zweifel bestehen, ob mit diesem Planungsinstrument die darin vorgesehene Abweichung vom BZR um 5 Vollgeschosse zulässig ist. Auf das Projekt wurde jedoch nicht verzichtet. Im Gegenteil, es wird weiterhin vom BUWD, Einwohnerrat und Gemeinderat unterstützt. Die Planungs- und Realisierungssicherheit wird mit dem vorliegenden Entwurf bezweckt.

Entgegen der Meinung der Einsprechenden ist die neue PanGas-Zone nicht eine intensive Wohnzone, sondern eine Mischzone. Sie bezweckt die gemischt genutzte Entwicklung Wohnen/ Arbeiten mit Erhalt der Zeitzeugen der ehemaligen Betriebsgebäude der Pan Gas AG. Die Ausnutzungsziffer für Arbeiten beträgt mindestens 20%. Diese Ausnutzung für Arbeiten ist höher als diejenige gemäss BZR (0.10). In einer Zone mit Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzung ist eine Mischzone Wohnen / Arbeiten nach Auffassung des Gemeinderates nicht ausgeschlossen.

Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid vom 29. April 2011 (V 10 236) bestätigt, dass die kommunale Nutzungsplanung für einen Teil des Gemeindegebietes oder gar für eine einzelne Liegenschaft gesondert erfolgen darf, sofern sie sich in die Zonenplanung der Gemeinde einfügt und nicht aus dem planerischen Konzept herausgerissen wird. Wie erwähnt, bezweckt der vorliegende Entwurf unter anderem die häusliche Bodennutzung sowie die Aufwertung von Kriens als Wohn- und Arbeitsort. Das Projekt und somit auch die Änderung des BZR verhilft demnach dem erwähnten Planungsgrundsatz zum Durchbruch und nimmt die Zielsetzungen des Gemeinderates über die räumliche Entwicklung Kriens auf, welche der Gesamtrevision der Ortsplanung 2009 – 2012 zu Grunde liegen (Ziele gemäss Planungsbericht des Gemeinderates über Strategie der räumlichen Entwicklung Kriens an den Einwohnerrat vom 23. Februar 2011, Nr. 217/2011: Verdichtung nach Innen, Aufwertung von Kriens als Wohn- und Arbeitsort, Verbesserung der Wohn- und Siedlungsqualität, Erhalt und Aufwertung der landschaftlichen Schönheit, ökologische Vielfalt und Erholungswert von Kriens, Anpassung an gesetzlichen Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung).

Gestützt auf § 22 Absatz 1 PBG werden die Nutzungspläne und die Bau- und Zonenreglemente überprüft und angepasst oder aufgehoben, falls sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nach § 22 Absatz 2 PBG hat die Gemeinde die Nutzungspläne und die Bau- und Zonenreglemente alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen bzw. die Anpassung zu verlangen.

Das BZR über das Plangebiet PanGas wurde am 31. August 2000 erlassen. Eine Neu Beurteilung dieses Plangebietes entspricht demnach dem normalen Planungsprozess. Vorliegend besteht ein öffentliches Interesse, im PanGas-Areal, in nächster Nähe zum Zentrum und in Anbindung an den öffentlichen Verkehr, eine qualitative hochwertige Wohnnutzung zu ermöglichen. Eine solche Änderung hält sich nicht nur an den Grundsatz der Planbeständigkeit, sie drängt sich aufgrund der heutigen unattraktiven Unternutzung des PanGas-Areals gerade auf.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde seit 2005 zahlreiche Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt hat. Der Gemeinderat beantragt aus diesen Gründen, die Einsprache abzuweisen.

## **4.2. Einsprache Silvio Boschian**

### **Erwägungen und Anträge des Einsprechers**

Der Einsprecher macht geltend, dass auf seinem Grundstück Nr. 91, GB Kriens, nur 4-geschossige Wohnhäuser möglich sind. Das PanGas-Areal gemäss Entwurf sei deshalb in einer rechtsungleichen Art und Weise privilegiert. Diese Privilegierung sei nur dann rechtmässig, wenn sie unter Beachtung des Rechtsgleichheitsgebotes erfolge. Das Bauvorhaben hätte eine Erhöhung des Personenverkehrs zur Folge. Dies würde die Gefahrensituation, welche auf sein Grundstück beim Abladen von Material entsteht, verschärfen. Aus diesem Grund wolle er sein Büro- und Lagergebäude aufgeben und Wohnungen bauen. In der 4-geschossigen Zone könne jedoch kein vernünftiger Wohnraum entstehen. Er stimme deshalb der Teilrevision nur zu, falls der Planungsperimeter auf sein Grundstück ausgedehnt werde.

#### **Erwägungen und Antrag des Gemeinderates**

Das Grundstück Nr. 91, GB Kriens, befindet sich in einer anderen Zone bzw. in der Wohnzone W4-a (In dieser Zone gelten gemäss Artikel 6 Absatz 2 BZR folgende Höchstmasse: Ausnützung: 0.55 und Vollgeschosse: 4).

Wie festgestellt, ist die Ausnützung für die neue Wohn-/Arbeitszone Pan Gas zweckmässig und gerechtfertigt, weil die Grundeigentümerinnen zur Erstellung eines hohen qualitativen Gestaltungsplanes sowie zum Erhalt und Schutz der erwähnten Industriebauten verpflichtet werden. Die zulässigen Höhen und Geschosse der Neubauten der neuen Wohn-/Arbeitszone Pan Gas sind unabdingbar, um eine gute Eingliederung der Neubauten sowie den Schutz der Industriebauten zu ermöglichen.

Der Einsprecher hat dem Gemeinderat kein Projekt unterbreitet, das einen Gestaltungsplan- und Denkmalpflegebonus rechtfertigt. Er kann deshalb gestützt auf das Rechtsgleichheitsprinzip die Aufzonung gemäss diesem Entwurf nicht beanspruchen. Der Gemeinderat ist jedoch bereit, im Rahmen der laufenden Totalrevision der Zonenplanung, dieses Anliegen des Einsprechers über die Aufzonung seines Grundstückes zu prüfen.

Eine allfällige Zunahme des Personenverkehrs aufgrund des vorliegenden Projekts kann nicht zu dessen Ablehnung führen, da sie nicht die Ursache der vom Einsprecher geltend gemachten Gefährdung ist. Der Gemeinderat beantragt deshalb, die Einsprache abzuweisen.

### **4.3. Einsprache Danila Bumbacher-Boschian**

#### **Erwägungen und Anträge der Einsprecherin**

Die Einsprecherin (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2731, GB Kriens, Horwerstrasse 71, 6010 Kriens) führt aus, dass zwei der drei vorgesehenen Neubauten ihre Aussicht auf den gesamten Pilatus verdecken würden. Zudem würden sie im Winter/Frühling bis ca. 14:00 Uhr ihr jegliche Besonnung wegnehmen. Sie würde nicht einsehen, weshalb gerade das höchste Haus nicht hinter dem bestehenden Industriegebäude gebaut werden könne. Sie beantrage somit, dass die Teilrevision nicht genehmigt werde.

#### **Erwägungen und Antrag des Gemeinderates**

Die gestaffelten Höhen und die Ausrichtung der Neubauten gemäss dem Entwurf Gestaltungsplan PANGAS – AREAL mit Sonderbauvorschriften vom Mai 2011 sind unerlässlich, um eine gute Eingliederung der Neubauten und den Schutz der Industriebauten zu erreichen. Im Übrigen überwiegen die Vorteile für das Gemeinwohl nach Meinung des Gemeinderates die allenfalls entstehenden privaten Nachteile. Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

### **4.4. Einsprache Maria Stücheli-Moll**

#### **Erwägungen und Anträge der Einsprecherin**

Die Einsprecherin (Stockwerkeigentümerin am Grundstück Nr. 92, GB Kriens, Horwerstrasse 34, 6010 Kriens) macht geltend, dass durch das im Projekt vorgesehene 8-geschossige Wohnhaus ihre ganze Sicht auf die einmalige Bergkette verhindert werde. Dies habe für ihre Eigentumswohnung einen erheblichen Minderwert und eine Einschränkung der Lebensqualität

zur Folge. Es sei doch gerade die zentrale Lage und die Aussicht, die dieses Wohnquartier auszeichnen würde. Aus diesen Gründen sei die Teilrevision nicht zu genehmigen.

#### **Erwägungen und Antrag des Gemeinderates**

Das Projekt beinhaltet eine qualitätsvolle hochwertige Wohnnutzung, den Erhalt und Aufwertung der Grünfläche sowie der schützenswerten Industriebauten. Diese Vorteile für das Gemeinwohl überwiegen nach Meinung des Gemeinderates die allenfalls entstehenden privaten Nachteile. Ein Anspruch auf Aussicht besteht nicht. Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

### **4.5. Einsprache Stockwerkeigentümer Spychermatt Kriens**

#### **Erwägungen und Anträge der Einsprechenden**

Diese Einsprecher (Stockwerkeigentümer am Grundstück Nr. 92, GB Kriens, Horwerstrasse 32– 40, 6010 Kriens) rügen, dass die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung (wie auch der aufgelegte Gestaltungsplan) § 140 PBG verletzen, da die geplanten Bauten nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung passen würden. Die Grundstücke Nr. 95 und 5779, GB Kriens, seien deshalb in der dreigeschossigen Zone zu belassen oder die Höhe der Bauten auf fünf bis sechs Geschosse zu beschränken.

#### **Erwägungen und Antrag des Gemeinderates**

Das PanGas-Areal ist bereits heute durch voluminöse Bauten (insbesondere das Werkstatt- und Verwaltungsgebäude) gekennzeichnet. Die Neubauten mit den gestaffelten Höhen gemäss Projekt bewirken, dass eine den Industriebauten vergleichbare räumliche Geschlossenheit geschaffen wird. Dies könnte mit mehreren 3-geschossigen Bauten nach Art. 8 Abs. 3 BZR nicht erreicht werden. Diese Elemente gewährleisten eine gute Eingliederung der Neubauten in das PanGas-Areal und dessen Umgebung. Die Neubauten bilden einen fließenden Übergang zu den hohen Häusern an der Horwerstrasse 32, 6010 Kriens, und vervollständigen somit das Ortsbild.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass in der Umgebung des PanGas-Areals – welche in verschiedenen Zonen mit verschiedenen Höchstmassen unterteilt ist – keine strukturelle Homogenität besteht bzw. bereits hohe Gebäude gebaut sind (unter anderem das Gebäude der Einsprecher, Horwerstrasse 40, 6010 Kriens).

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

## **5. Würdigung**

Der Gemeinderat unterstützt das Projekt und somit den vorliegenden Bericht und Antrag, weil er dem Planungsgrundsatz nach einer haushälterischen Bodennutzung gemäss Artikel 3 Absatz 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) und seiner Strategie der räumlichen Entwicklung von Kriens zum Durchbruch verhilft. Zudem gewährleistet der vorliegende Entwurf den Erhalt und Schutz der schützenswerten Industriebauten sowie eine qualitätsvolle Überbauung.

Aus all diesen Gründen beantragt der Gemeinderat, die Einsprachen abzuweisen sowie die Änderung BZR zu beschliessen.

## 6. Antrag Änderungen BZR

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)

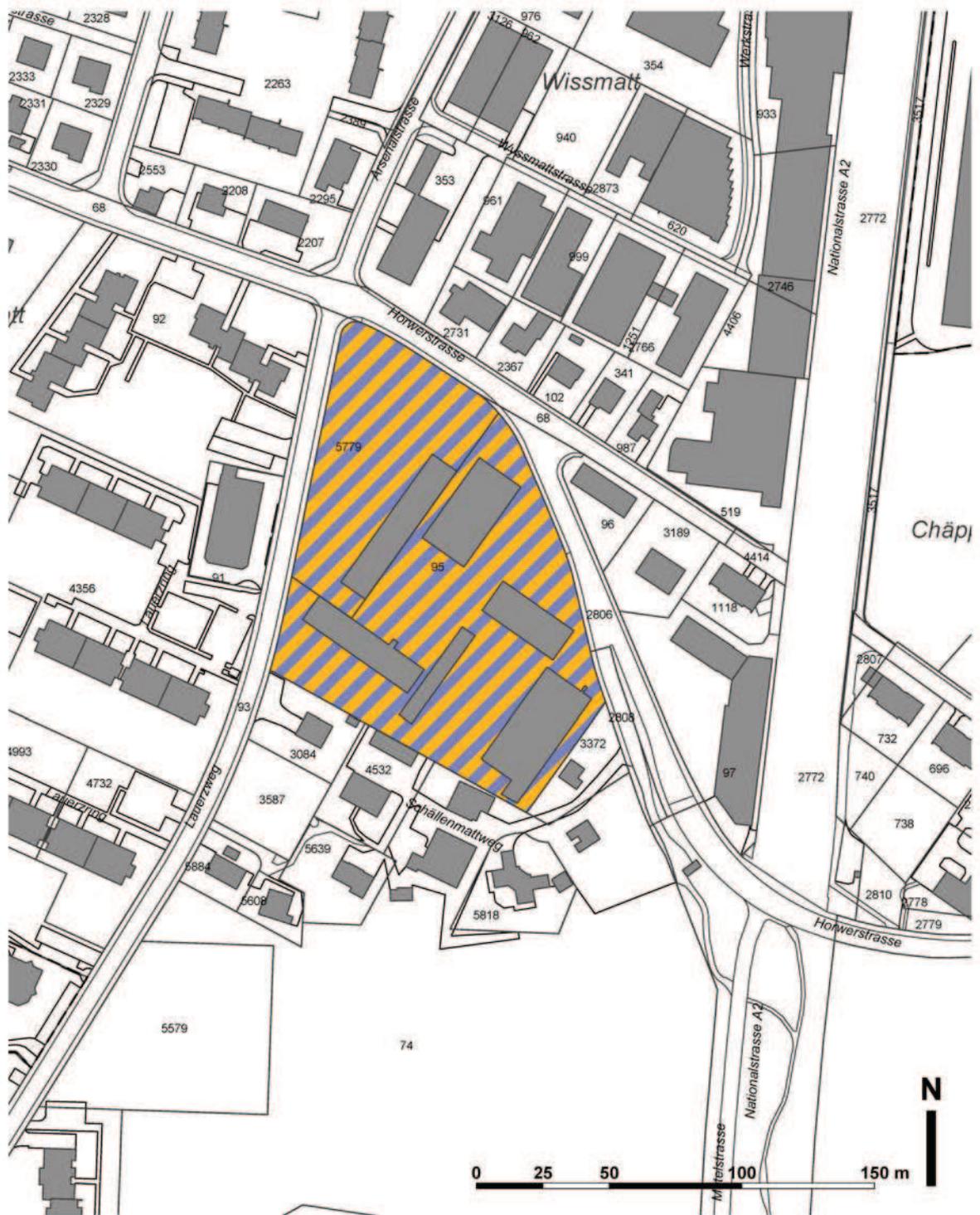
- 1 Die Wohn- und Arbeitszone PanGas bezweckt eine gemischt genutzte Entwicklung Wohnen / Arbeiten mit Erhalt der Zeitzeugen der ehemaligen Betriebsgebäude der PanGas.
- 2 Gestattet sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Es gelten folgende Masse:

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

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.

<sup>1</sup> Entspricht ca. 25.50 m Gebäudehöhe resp. 8 Vollgeschossen

## 7. Antrag Änderung Teilzonenplan



### Verbindlicher Planinhalt



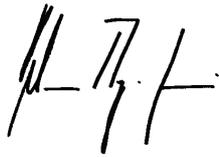
Wohn- und Arbeitszone Pangas, WAr-P

## 8. Antrag an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat beantragt, gestützt auf den vorliegenden Bericht und Antrag, die Einsprache abzuweisen und die Teilrevision in der vorgelegten Form zu genehmigen.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni  
Gemeindepräsidentin



Guido Solari  
Gemeindeschreiber

Beilage: Beschlusstext

---

## Beschlusstext zu Bericht und Antrag

Nr. 219/2011

---

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 219/2011 des Gemeinderates Kriens vom 14. Dezember 2011

und

gestützt auf §§ 28 Absatz 1 Buchstabe a der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

betreffend

### **Teilrevision Ortsplanung Kriens, Teilzonenplan PanGas**

beschliesst:

1. Die Änderung des Bau- und Zonenreglements vom 31. August 2000 und des entsprechenden Teilzonenplanes gemäss vorstehendem Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 14. Dezember 2011 wird festgesetzt.
2. Folgende Einsprachen werden gemäss Ausführungen im Bericht abgewiesen:
  - Einsprache der Geschwister Baumgartner vom 16. Juni 2011
  - Einsprache von Danila Bumbacher-Boschian vom 15. Juni 2011
  - Einsprache von Maria Stücheli-Moll vom 13. Juni 2011
  - Einsprache Silvio Boschian vom 7. Juni 2011
  - Einsprache der Stockwerkeigentümer Spychermatt Kriens vom 6. Juni 2010
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, den Einsprechenden den Beschluss gemäss Ziffer 2 mit dem Rechtsmittelhinweis nach § 63 Absatz 3 BZR mitzuteilen.
4. Der Beschluss gemäss Ziffer 1 ist zu veröffentlichen.
5. Die vorstehenden Änderungen des Bau- und Zonenreglements und des entsprechenden Teilzonenplans sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

6. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.

Kriens, 26. Januar 2012

Einwohnerrat Kriens

Johanna Dalla Bona-Koch  
Präsidentin

Guido Solari  
Schreiber

# Zonenplan Teiländerung Pangas

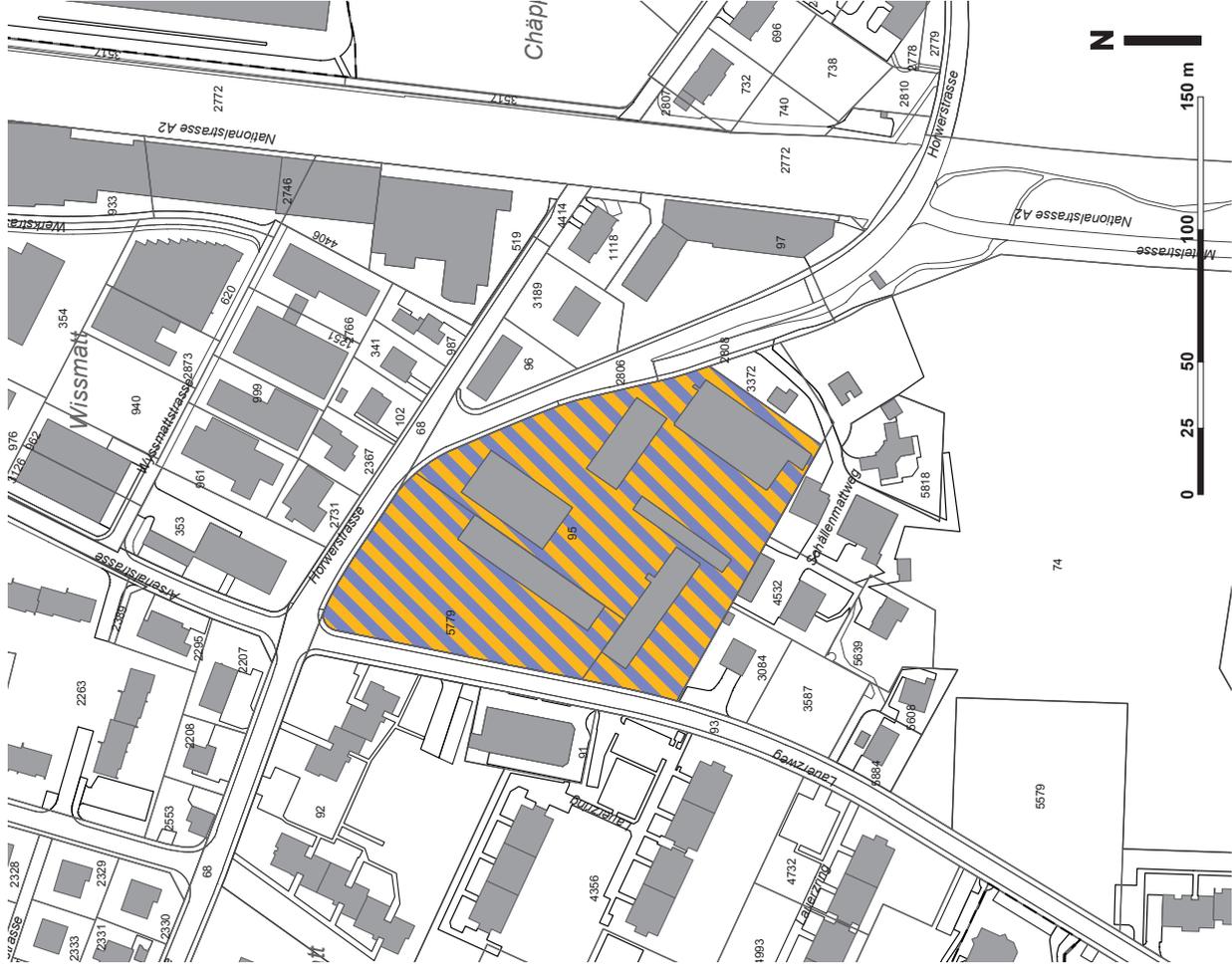
1 : 2000

Öffentliche Auflage vom 18. Mai 2011 bis 16. Juni 2011

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Die Einwohnerratspräsidentin: Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom



Verbindlicher Planinhalt

Wohn- und Arbeitszone Pangas, WA-r-P