
21. August 2013

Nr. 011/2012

Bebauungsplan Dorfkern, Kriens

2. Lesung



Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Der Dorfkern	3
2.1	Frühere Planungen	3
2.2	Richtplan Zentrum	4
2.3	Zonenplan	5
2.4	Entlassungsgesuch Kulturobjekt Gallusstrasse 7	5
2.5	Schutzwürdigkeit der Kulturobjekte	6
3.	Der Bebauungsplan	7
3.1	Bestandteile des Bebauungsplans Dorfkern	7
3.2	Der Inhalt des Bebauungsplans	8
4.	Das Verfahren	9
4.1	Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung	9
4.2	Bisheriges und weitere Vorgehen	10
4.3.	Einsprachen während der öffentlichen Auflage.....	10
4.4.	Geringfügige Änderungen als Antrag für die 2. Lesung an den Einwohnerrat zur gütlichen Erledigung von Einsprachen.....	11
4.5	Nicht gütlich erledigte Einsprachen	14
4.6.	Geringfügige Änderungen als Antrag für die 2. Lesung an den Einwohnerrat aufgrund der nicht gütlich erledigten Einsprache	21
5.	Würdigung des Gemeinderates	23
6.	Antrag	24

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 12. März 2010 ist beim Baudepartement der Gemeinde Kriens für das Bahnhofliareal (Parzellen Nr. 451, 452 und 454 GB Kriens) ein Gesuch um Entlassung des Gebäudes Gallusstrasse 7 aus dem kommunalen Inventar der Schützenswerten Kulturobjekte (ISK) sowie ein Gesuch um Änderung des "Richtplans Zentrum Kriens" vom 22. Februar 2005 eingegangen. Gemäss der Neubaustudie ist ein Abbruch des Objekts Gallusstrasse 7 sowie eine anschliessende Bebauung des Bahnhofliareals mit einem 4-geschossigen Wohn- und Gewerbebau mit einem Attikageschoss vorgesehen.

Mit Protokoll vom 30. April 2010 hat die gemeinderätliche Fachkommission Schützenswerte Kulturobjekte zum Entlassungsgesuch für das Objekt Gallusstrasse 7 Stellung bezogen. Darin beantragt die Kommission, das Entlassungsgesuch zu sistieren und eine ausserordentliche Stellungnahme durch die kantonale Denkmalpflege einzuholen.

Die Kantonale Denkmalpflege stellte mit Schreiben vom 10. September 2010 verschiedene Anträge an den Gemeinderat Kriens. So empfahl sie, insbesondere im Ortskern und an anderen charakteristischen Bereichen der Ortsentwicklung, Planungszonen im Interesse der Erhaltung von kulturgeschichtlich schützenswerten Ensembles (Bauten und Anlagen) zu erlassen. Diese seien durch erfahrene und ortsbaulich unabhängige Fachleute zu begleiten. Für Neubauten seien wettbewerbsähnliche Verfahren vorzuschreiben. Die beiden Gesuche zur Entlassung des Gebäudes Gallusstrasse 7 aus dem Inventar der Kulturobjekte und der Änderung des Richtplanes Zentrum seien abzulehnen.

In der Folge setzte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe Dorfkern Kriens ein und erteilte ihr den Auftrag, einen Entwurf für einen Bebauungsplan Dorfkern Kriens (Plan, Planungsbericht, Sonderbauvorschriften) zu erarbeiten. Den Erlass von Planungszonen lehnte er aus politischen Überlegungen ab. Der Arbeitsgruppe gehören folgende Personen an:

- Andreas Sonderegger, pool Architekten, Planer
- Roman Berchtold, Berchtold Lenzin Landschaftsarch., Planer
- Peter Schönenberger, Fachkommission Kulturobjekte
- Hansueli Remund, Planteam S
- Matthias Senn, Gemeinderat Kriens (BD), Leitung
- Didier Lindegger, Gemeinde Kriens (USD)
- Franz Hunziker, Gemeinde Kriens (BD)

2. Der Dorfkern

2.1 Frühere Planungen

Die Bemühungen um eine übergeordnete Planung im Dorfkern haben eine lange Geschichte. So wurde in den frühen 80er-Jahren eine Kernzonenplanung mit einem Richtplan "Dorfkern" erarbeitet und vom Einwohnerrat genehmigt.

Aus Kreisen von Gewerbetreibenden, Grundeigentümern und der POCH (politische Partei) wurde das Referendum ergriffen. Schliesslich lehnte das Stimmvolk in einer Volksabstimmung im Jahr 1983 die Kernzonenplanung ab.

2.2 Richtplan Zentrum

Im aktuell rechtskräftigen und behördenverbindlichen Richtplan Zentrum Kriens wird das Gebiet um die Gallusstrasse, Hohle Gasse, Krauer-, Horwer- und Luzernerstrasse von der Baustruktur her als Dorfkern bezeichnet. Das im Dorfkern liegende Bahnhöfliareal wird als eine heterogene, relativ kleinteilige Bebauung charakterisiert. Dabei seien zwei unterschiedliche Ordnungsmuster zu unterscheiden: Eine lineare Kette kleinerer, freistehender Häuser an der Luzernerstrasse sowie vielfach umgebaute Reste der ursprünglichen Kernbebauung an der Gallusstrasse und im Hofbereich. Neubauten sollten dieser gewachsenen Situation Rechnung tragen. Im Richtplan heisst es deshalb:

"Für Bauvorhaben an der Gallusstrasse setzt die heutige Bebauung den Massstab. Als virtuelle Baubegrenzungslinie gelten die bestehenden Bauten. Ein schonungsvoller Umgang mit der Altbausubstanz ist wünschenswert."

Im Richtplan werden ausserdem verbindliche Baubegrenzungen entlang der Luzerner- und der Horwerstrasse definiert und die maximale Geschossigkeit festgelegt. Entlang der Horwerstrasse sind maximal 3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss zugelassen.



1/1000

— Verbindliche Baubegrenzung

Maximal 4-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss entlang der Luzernerstrasse.

Maximal 3-geschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss entlang der Horwerstrasse.

Das Attikageschoss ist entlang der Luzernerstrasse auf der Baubegrenzung zu erstellen.

Die maximale Grösse des Attikageschosses beträgt 80% der darunterliegenden Geschossfläche.

Wohnanteile mindestens 40%. Im Erdgeschoss Verkaufs- oder Gastronomieflächen sowie Dienstleistungen mit Kundenkontakt.

Abbildung 1: Auszug aus dem "Richtplan Zentrum Kriens" betreffend Bahnhöfliareal

Bezüglich der Verkehrssituation sieht der Richtplan entlang der Gallusstrasse eine fussgängerfreundliche Gestaltung vor. Die Umgestaltung soll zu einer angepassten, niederen Fahrgeschwindigkeit unter 30 km/h führen und dadurch die Attraktivität der Strasse als Vorranggebiet für Fussgängerinnen und Fussgänger erhöhen. Ausserdem dürfen im gesamten Hofbereich zwischen Gallus-, Horwer- und Luzernerstrasse zugunsten der Freiräume nur wenige oberirdische Parkplätze umgesetzt werden. Eine unterirdische Zusammenlegung von Tiefgaragen wird als vorteilhaft bezeichnet.

Das oben erwähnte Inventar Schützenswerte Kulturobjekte (ISK) zeigt im Dorfkern von Kriens eine hohe Dichte an schützenswerter Bausubstanz. Unter anderem ist das Gebäude Gallusstrasse 7 im ISK (Objekt-Nr. 26) als gutes spätklassizistisches Wohn- und Geschäftshaus in der Kategorie II aufgeführt, wobei der Situationswert als "hervorragend / sehr gut" und der Eigenwert als "bedeutend / gut" bewertet wird. Das Gebäude bildet mit weiteren schützenswerten Objekten eine historische Baugruppe im Dorfkern von Kriens. Im "Richtplan Zentrum Kriens" wird deshalb ausdrücklich ein schonungsvoller Umgang mit dieser Altbausubstanz erwünscht.

2.3 Zonenplan

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Kriens liegt der grösste Teil des im Richtplan als Dorfkern bezeichneten Gebiets innerhalb der Zentrumszone Z. Die Zone Z bezweckt gemäss Art. 10 des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Ortszentrums mit einem möglichst breiten Angebot an vielfältigen Zentrumsnutzungen. Gestattet sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und Bauten im öffentlichen Interesse. Entlang öffentlicher Strassen und Plätze sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.

Gebäudehöhen, Geschossezahlen und Gebäudelängen in der Zentrumszone Z richten sich nach den umliegenden Baustrukturen und dem Richtplan. Im Rahmen von Bebauungsplänen kann der Einwohnerrat die Massvorschriften unabhängig der Zonenvorschriften neu festlegen. Ausserdem sind gemäss Art. 10 Abs. 3 BZR in der Zone Z erhaltenswerte Baustrukturen gemäss Inventar bei Neubauten und baulichen Veränderungen zu beachten. Detaillierte Bestimmungen zum Umgang mit schützenswerten Kulturobjekten werden im Art. 38 BZR und im entsprechenden Anhang D erlassen.

2.4 Entlassungsgesuch Kulturobjekt Gallusstrasse 7

Um auf dem Bahnhofliareal einen Neubau in der von der Bauherrschaft gewünschten Dimension realisieren zu können, haben die Architekten Lüthi + Schmid im Auftrag des Grundeigentümers Jost Schumacher bei der Gemeinde Kriens ein Gesuch um Entlassung des Objekts Gallusstrasse 7 aus dem ISK eingereicht. Im Entlassungsgesuch wird argumentiert, dass durch den geplanten Neubau die bestehende Lücke volumetrisch geschlossen und die bestehende Randbebauung ergänzt werden kann. Dem Entlassungsgesuch ist ein denkmalpflegerisches Fachgutachten von Gerold Kunz, Architekt ETH SIA, beigelegt.

Der Verfasser des Fachgutachtens kommt zum Schluss, dass das Objekt Gallusstrasse 7 über einen grossen Bestand an originaler oder aus der frühen Bauphase stammenden Bauteile verfügt und in seinem Äusseren nahezu original erhalten geblieben ist. Das Objekt zähle zum historischen Kernbestand im Zentrum von Kriens. Dieser sei in den vergangenen 100 Jahren praktisch unverändert erhalten geblieben. Als ältestes noch vorhandenes Gebäude und in seiner ehemaligen Funktion als Kanzlei komme dem Objekt ausserdem eine spezielle historische Bedeutung zu. Deshalb wird es im Fachgutachten innerhalb der Baugruppe der näheren Umgebung als Schlüsselobjekt bezeichnet. Eine fachgerechte Restaurierung sei möglich und mit den Grundsätzen heutiger Denkmalpflegepraxis auch verträglich.

Grundsätzlich bemängelt wird hingegen, dass weder das betroffene Objekt noch die weiteren im ISK aufgeführten schützenswerten Kulturobjekte im Kern von Kriens einer Schutzzone zugeordnet worden sind. Eine Strategie, wie mit dem historischen Bestand umgegangen werden soll, sei nicht vorhanden. Würde am Erhalt des Objekts Gallusstrasse 7 festgehalten, müsste deshalb sichergestellt werden, dass im näheren Umfeld auch weitere Objekte der Kategorie II gemäss ISK für die Zukunft gesichert werden könnten. Dazu müsste von der Gemeinde Kriens aber ein eigentümerverbindlicher Schutzplan vorliegen, um den Erhalt der als wichtig erachteten Bauten zu gewährleisten. Weil solche längerfristig wirksame Schutzbestrebungen in der Gemeinde Kriens jedoch fehlen, wird im Fachgutachten empfohlen, das Gebäude aus dem Inventar zu entlassen und die Parzelle für eine Neubebauung freizugeben. Ohne übergeordnetes Schutzkonzept mache der Erhalt des Einzelbauwerks im Zentrum von Kriens wenig Sinn.

2.5 Schutzwürdigkeit der Kulturobjekte

Die Arbeitsgruppe Bebauungsplan Dorfkern besichtigte die beiden Kulturobjekte an einer Begehung vom 20. Dezember 2011. Sie bedauerte die negative Einstellung der Eigentümer gegenüber der Erhaltenswürdigkeit der Kulturobjekte. Beim Erhalt von Kulturobjekten ist es ein ideales Szenario, wenn die Eigentümer aus Liebe zum Objekt eine Sanierung veranlassen.

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2011 gab Andreas Sonderegger (Pool-Architekten) seine Einschätzung zu den beiden Kulturobjekten Gallusstrasse 5/5a und 7 ab:

Gallusstrasse 5/5a (Altbreitenhaus)

Die Bausubstanz reicht weit ins 18. Jh. zurück: Das Haus ist einer der ältesten erhaltenen Bauzeugen im Zentrum von Kriens, zudem ein einst stattlicher Bau, der mit einer sachgemässen Renovation wieder zu einem echten Bijou werden könnte – eine Chance, die am Dorfplatz verschiedentlich verpasst wurde, mit den bekannten Folgen. Der markante Holzbau ist heute beinahe schon ein Mahnmal, wie eine willkürliche Hausteilung und unsachgemässe Unterteilungen ein Haus entstellen können. Eine Renovation wäre aufwendig, aber mit gutem Willen lohnend und machbar. Unabdingbar wäre aber eine vorgängige Zusammenführung der Hausteile zu einer besitzmässigen und planerischen Einheit sowie eine sorgfältige Analyse des Bestandes und der Rekonstruktions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Es gibt Architekten - gerade auch junge Kollegen - die das können! Ein Renditeobjekt im Sinne der heutigen Besitzer wäre es wohl kaum, aber ein Dorf braucht auch andere Häuser.

Gallusstrasse 7 (Neubreitenhaus, alte Kanzlei)

Das Gebäude befindet sich in einem soliden Zustand, für mich durchaus überraschend die Qualität des Innenausbaus, vor allem die gut erhaltenen Parkettböden, zum Teil aus Edelhölzern. Sie geben einen Eindruck bürgerlichen Wohnens im Kriens des 19. Jh. Mit verhältnismässig wenig Aufwand lässt sich dieses Haus beispielhaft renovieren. Wenn ein Hausbesitzer dies nicht einsehen mag, ist das nur zu bedauern.

Andreas Sonderegger empfahl der Arbeitsgruppe, allfällige Umbauten müssen in Lage, Stellung, Volumen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie in der äusseren Erscheinungsform dem bestehenden Bau entsprechen. Geringfügige Abweichungen können bei guter Gestaltung beilligt werden. Ersatzneubauten sollen nur möglich sein, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden: Sie seien in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren zu projektieren, zudem müssen sie mit der überbauten Grundfläche (gemäss § 18 PBV) und in der Volumetrie mit den bestehenden Bauten identisch sein. Geringfügige Abweichungen in der Höhe zur Beibehaltung der Geschossigkeit des Bestandes sollen möglich sein.

3. Der Bebauungsplan

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans Dorfkern

Der Bebauungsplan umfasst das gesamte Gebiet im Bereich Horwerstrasse / Gallusstrasse / Hohle Gasse. Er orientiert sich am Verkehrsregime des Richtplans Zentrum. Das heisst, dass der Verkehr primär in beiden Richtungen über die Horwerstrasse abgewickelt wird. Ein entsprechendes Strassenprojekt wurde separat in Auftrag gegeben. Die Gallusstrasse dient noch der Zufahrt der Liegenschaften, als Verbindung zur Krauerstrasse und als Rad- / Gehweg in beiden Richtungen. Der Bereich zwischen Hohle Gasse und Horwerstrasse wird als Platz gestaltet und kann vom motorisierten Verkehr nicht mehr durchfahren werden. Bei den Gebäuden definiert der Bebauungsplan die Bauvorschriften der Gebäude entlang der Luzernerstrasse und bei der Einmündung Horwerstrasse. Zudem wird die Realisierung der unterirdischen Einstellhalle der Überbauung Luzernerstrasse / Gallusstrasse / Horwerstrasse öffentlich-rechtlich sichergestellt. Für den Innenhof dieser Überbauung gibt es Gestaltungsvorschriften. Grundeigentümerverbindlich geregelt wird die Schutzwürdigkeit der Kulturobjekte.

Der Bebauungsplan Dorfkern besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

- Bebauungsplan mit Wettbewerbsperimeter;
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- Planungsbericht Bebauungsplan Dorfkern

Alle Baubereiche liegen im Perimeter des Richtplanes Zentrum Kriens. In einzelnen Baubereichen ist die Geschossigkeit höher als im Richtplan vorgesehen. Eine Anpassung des Richtplans Zentrum Kriens muss nicht vorgenommen werden, da mit dem Bebauungsplan dieser Teil des Richtplans eigentümerverbindlich umgesetzt wird.

3.2 Der Inhalt des Bebauungsplans

Die Projektbestandteile sind im Planungsbericht zum Bebauungsplan detailliert beschrieben. Es wird verzichtet, die Bestandteile des Projektes im vorliegenden Bericht und Antrag nochmals im Detail aufzulisten.

In den Sonderbauvorschriften werden Baulinien und Baubereiche, Verkehrsflächen und Parkierung, die Umgebungsflächen sowie Ausnahmen und Übergangsbestimmungen entsprechend geregelt.



Visualisierung Gallusstrasse mit schützens- und erhaltenswerten Objekten



Visualisierung neue Fassaden Luzernerstrasse (mit 16.50 m hohen Gebäuden)

Die Visualisierung mit Fassadenhöhen von 19.50 m wird nachgeliefert.

4. Das Verfahren

4.1 Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung

Am 8. März 2012 ersuchte die Gemeinde Kriens das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung des Bebauungsplans Dorfkern. Mit Schreiben vom 5. Juni 2012 beurteilt das BUWD den Entwurf des Bebauungsplanes im Ergebnis wie folgt:

Das BUWD stellte fest, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Dorfkern vor allem aufgrund der vorgesehenen neuen Verkehrsführung noch nicht mit den übergeordneten Vorgaben übereinstimmt. Damit aus kantonaler Sicht dem Bebauungsplan zugestimmt werden könne, sei der verkehrstechnische Nachweis zu erbringen, dass das vorgesehene neue Verkehrsregime den anerkannten Normen genüge. Insbesondere sei die technische, rechtliche und finanzielle Machbarkeit der Einmündung in die Horwerstrasse nachzuweisen.

Die anschliessenden Verhandlungen zwischen dem Baudepartement Kriens und den kantonalen Dienststellen ergaben, dass der technische, rechtliche und finanzielle Nachweis der Machbarkeit der Einmündung in die Horwerstrasse zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Dazu braucht es das Strassenprojekt K4 Zentrum (Hofmatt bis Busschleife), mit dessen Planung die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) noch nicht begonnen hat. Das Baudepartement schlug deshalb dem BUWD folgende Ergänzungen in Art. 12 Verkehrsflächen, Abs. 1, der Sonderbauvorschriften gegenüber dem Text der Vorprüfung vor (Ergänzungen = fett):

".....Das neue Verkehrsregime der Gallusstrasse ist wünschbar, es funktioniert aber nur im Zusammenhang mit weiteren Strassenprojekten im Bereich Luzernerstrasse - Gallusstrasse - Horwerstrasse. Voraussetzungen für die Begegnungszone und die neue Verkehrsführung sind der Ausbau der Horwerstrasse für den Verkehr in beiden Richtungen bis zur Luzernerstrasse (Projekt Gemeindestrasse) und die entsprechenden Massnahmen auf der Luzernerstrasse (Projekt Kantonsstrasse K4, Abschnitt Zentrum) oder ein anderes Verkehrsregime, welches die Umsetzung der Verkehrsberuhigungsmassnahmen als Ganzes oder in Etappen zulässt. Erst wenn diese Projekte technisch, rechtlich sowie finanziell gesichert und realisiert sind, kann die Verkehrsführung der Gallusstrasse geändert werden."

Das BUWD antwortete in einem 2. Vorprüfungsbericht vom 7. August 2012, mit der neuen Formulierung werde die direkte Abhängigkeit des Bebauungsplanes mit der neuen Verkehrsführung respektive des damit erforderlichen Ausbaus der Einmündung in die Horwerstrasse aufgelöst, das heisst, für die Umsetzung des Bebauungsplans sei die neue Verkehrsführung erwünscht aber nicht zwingend. Mit der vorliegenden Anpassung der Sonderbauvorschriften werde der diesbezügliche Vorbehalt aus dem ersten Vorprüfungsbericht beseitigt. Die Vorlage könne weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden.

4.2 Bisheriges und weitere Vorgehen

1. Lesung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat in seiner 1. Lesung am 13. Dezember 2012 verschiedenen Anträgen der Baukommission zugestimmt. Die Korrekturen wurden in die Fassung für die öffentliche Auflage entsprechend übernommen.

Auflageverfahren

Der vom Einwohnerrat verabschiedete Bebauungsplan wurde vom 9. Januar 2013 bis 7. Februar 2013 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflagefrist sind sechs Einsprachen und eine vorsorgliche Einsprache eingegangen.

Inkraftsetzung

In der 2. Lesung entscheidet der Einwohnerrat über die Anträge des Gemeinderates für die gütliche Erledigung von fünf Einsprachen sowie über zwei nicht gütlich erledigte Einsprachen. Neue Änderungen im Bebauungsplan sind in der 2. Lesung theoretisch auf Antrag möglich. Veränderungen im Bebauungsplan, die unmittelbare Auswirkungen auf die Grundeigentümer haben, erfordern eine Neuauflage, was den Prozess des Bebauungsplanverfahrens erheblich verzögern würde. Der Bebauungsplan wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig.

4.3. Einsprachen während der öffentlichen Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 9. Januar bis 7. Februar 2013 zum Bebauungsplan Dorfkern wurden sechs Einsprachen und eine vorsorgliche Einsprache eingereicht.

Zusammengefasst wurden folgende Forderungen gestellt:

- auf den grundeigentümerverbindlichen Schutz der beiden Gebäude Gallusstrasse 5 und 7 sei zu verzichten;
- es sei eine Blockrandüberbauung mit sieben Vollgeschossen zu ermöglichen;
- falls eine Blockrandüberbauung nicht möglich sei, so seien neue versetzte Gebäude als Ersatz der beiden Objekte Gallusstrasse 5 und 7 mit einem höheren Volumen zuzulassen;
- auf die 5 m breite Öffnung zwischen den Grundstücken 461 und 462 in den Innenhof sei zu verzichten;
- die Gebäude entlang der Luzernerstrasse sollen mit sechs Vollgeschossen überbaut werden können;
- der Innenhof soll kein öffentlich nutzbarer Raum werden;
- es sei ein grösseres Bauvolumen für die Parzelle Nr. 475 zu ermöglichen;
- die Erschliessungs- und Parkierungssituation sei auch für das Grundstück Nr. 466 aufzuzeigen und mittels Bauvorschriften zu sichern.

4.4. Geringfügige Änderungen als Antrag für die 2. Lesung an den Einwohner- rat zur gütlichen Erledigung von Einsprachen

Gestützt auf § 69 und 62 PBG führte eine Delegation im Auftrag des Baudepartements Verhandlungen mit den Einsprechenden. Gemäss § 62 Abs. 1 haben die Verhandlungen zum Ziel, zu versuchen, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Es zeigte sich in den Verhandlungen, dass mit geringfügigen Änderungen im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften Kompromisse möglich sind. Man einigte sich bei einzelnen Hauptpunkten, die Einsprechenden verzichteten dafür auf die Berücksichtigung weiterer Anträge. Aufgrund der Einspracheverhandlungen unterbreitete das Baudepartement allen Einsprechenden die gleichlautende Änderungsvorschläge. Fünf der sieben Einsprechenden bestätigten mit ihrer Unterschrift, dass ihre Einsprache vollumfänglich gütlich erledigt ist, wenn der Bebauungsplan „Dorfkern“ im Sinne der Vorschläge durch den Einwohnerrat geändert wird. Mit diesem Verhandlungsergebnis wird mit der Mehrzahl der Einsprechenden eine gütliche Einigung erreicht, die sowohl den Interessen der Einsprechenden entgegenkommt, als auch die öffentlichen Interessen der Gemeinde wahr.

Art. 8 Sonderbauvorschriften: Baubereich Bauten Typ C

Antrag des Gemeinderates

Bisherige Version	Neue Version
Abs. 2: [...] Offene Bauteile wie Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie hofseitig um max. 2.50 m überragen.	Abs. 2: [...] Offene Bauteile wie Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie hofseitig um max. 3.00 m überragen.
Abs. 3 lit.b: Maximale Fassadenhöhe: 16.50 m (Annahme: Erdgeschoss 4.50 m; vier Obergeschosse 3.00 m Geschosshöhe)	Abs. 3 lit.b: Maximale Fassadenhöhe: 19.50 m (Annahme: Erdgeschoss 4.50 m; vier Obergeschosse 3.00 m und ein Attikageschoss 3.00 m Geschosshöhe, Attikageschoss bündig entlang Luzernerstrasse)
Abs. 3 lit.c :Ein zusätzliches Attikageschoss mit einer Fassadenhöhe von 3.00 m ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - wenn ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren über die gesamte Häuserzeile entlang der Luzernerstrasse durchgeführt wird, - die Gebäude mindestens über zwei Grundstücke gemeinsam realisiert werden (Parzellen 460, 451, resp. Parzellen 461, 462), - vorübergehend sichtbare Brandmauern gestaltet werden. 	Abs. 3 lit.c : Für die Gestaltung der Fassaden sind erhöhte ästhetische Ansprüche zu erfüllen. Der Gemeinderat kann die Vorlage von drei Entwürfen von verschiedenen, qualifizierten Architekten verlangen (wobei mindestens einer vom Gemeinderat zu bestimmen ist), wenn die Gestaltungsvorschläge im Baugesuch diesen Anforderungen nicht zu genügen vermögen.

Erwägungen des Gemeinderates

Ein Balkon mit einer Breite von 3.00 m ist zeitgemäss. Die zusätzliche Breite stört das Gesamtbild nicht.

Vier Einsprachen richten sich insbesondere gegen Art. 8 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften und dabei insbesondere gegen die Verpflichtung, für eine Bebauung mit 6 Geschossen für die

gesamte Häuserzeile entlang der Luzernerstrasse gemeinsam ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen.

Aufgrund des Zustandes der einzelnen Gebäude wurde im Rahmen der Einspracheverhandlungen bekannt, dass die Bauabsichten der einzelnen Eigentümer zeitlich sehr stark auseinander liegen.

- Für die Parzelle Nr. 451/452 bestehen kurzfristige Bauabsichten,
- Für die weiteren Grundstücke bestehen für mindestens 10 Jahre keine konkreten Bauabsichten.

Damit bestehen bei diesen drei Grundstücken auch keine konkreten Nutzungsabsichten oder Vorstellungen über die Wohnbedürfnisse im Jahr 2023. Auch das Interesse an der Durchführung eines Wettbewerbs ist aufgrund der fehlenden Realisierungsabsichten im heutigen Zeitpunkt verständlicherweise nicht vorhanden. Bei einem Festhalten an der gruppenweisen Realisierung gemäss den Sonderbauvorschriften wären damit kurzfristig umsetzbare Projekte blockiert.

Die Sonderbauvorschrift Art. 8 Abs. 3c verfolgt vor allem das Ziel, eine hohe Qualität der Fassadengestaltung und Erscheinung der Bauten im Strassenbild der Luzernerstrasse sicherzustellen. Dieser Anspruch ist unbestritten. Mit dem verlangten Wettbewerbsverfahren werden keine verbindlichen Resultate zum Inneren der Gebäude erwartet. Die individuelle Realisierung und Nutzung der Gebäude darf auch zu einer individuellen Gestaltung der Fassaden führen, die im Rahmen der Bauprojekte aufeinander abgestimmt werden können.

Aufgrund der Verhandlungen einigten sich Delegation und Einsprechende auf folgenden Kompromiss:

- Auf die Durchführung eines gemeinsamen Wettbewerbs für alle vier Grundstücke an der Luzernerstrasse soll verzichtet werden, weil bei drei dieser Grundstücke aufgrund der deutlich späteren Realisierungszeit noch keine konkreten Vorstellungen bestehen und weil Wettbewerbsergebnisse erfahrungsgemäss in einem Zeitraum von 10 Jahren ihren Aussagewert verlieren.
- Der Anspruch auf eine qualitativ hochstehende Gestaltung der Fassaden bleibt aber unbestritten. Dieser Anspruch ist in den Sonderbauvorschriften so sicherzustellen, dass der Gemeinderat ein wettbewerbsähnliches Verfahren für die Fassadengestaltung verlangen kann, wenn das Projekt einer Baueingabe diesen Ansprüchen nicht zu genügen vermag.
- Bei nachfolgenden Projekten ist jeweils sicherzustellen, dass die Fassaden zwar individuell gestaltet, aber auf vorangehende Etappen abgestimmt werden.

Im Gebiet Dorfkern / Gallusstrasse wurden in den letzten Jahren keine grösseren baulichen Veränderungen vorgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan soll nun eine etappenweise Realisierung nicht verhindern. Die Ansprüche an eine hohe Qualität der äusseren Erscheinung der Neubauten werden mit dem Kompromiss nicht aufgegeben.

Art. 14 Parkierung / oberirdische Kundenparkierung

Antrag des Gemeinderates

Bisherige Version	Neue Version
Abs. 2: [...] Weitere oberirdische Parkplätze sind nur als Ausnahme und unmittelbar angrenzend an die Verkehrsflächen im Randgebiet der unbefestigten Flächen zulässig (siehe Freiraumkonzept gemäss Anhang).	Abs. 2: [...] Weitere oberirdische Parkplätze sind nur als Ausnahme und unmittelbar angrenzend an die Verkehrsflächen im Randgebiet der unbefestigten Flächen zulässig (siehe Freiraumkonzept gemäss Anhang). Befestigte Flächen für Notfalldienste und Warenanlieferungen sind möglich. Bei Grundstücken ohne unterirdische Parkierung bleiben die oberirdischen Parkplätze im Bestand gewährleistet. Private Durchfahrtsrechte bleiben bestehen.
Abs. 3 Punkt 5: [...] Auf der eigenen Parzelle ist der entsprechende Teil der Parkierungsanlage zusammen mit dem Hochbau zu realisieren (siehe Anhang; wegleitendes Parkierungskonzept).	Abs. 3 Punkt 5: [...] Auf der eigenen Parzelle ist der entsprechende Teil der Parkierungsanlage vor oder gleichzeitig mit dem Hochbau zu realisieren (siehe Anhang; wegleitendes Parkierungskonzept).

Erwägungen des Gemeinderates

Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass die Zufahrt für Notfalldienste und Warenanlieferungen möglich sein muss. Bei der Bestandesgarantie für oberirdische Parkplätze geht es vor allem um die Parzelle Nr. 463 (Späni), bei der eine unterirdische Einstellhalle kaum realisierbar ist. Die Korrektur in Abs. 3 Punkt 5 ist formell. Es ist unbestritten, dass ein Bereich der Einstellhalle gebaut werden kann, bevor der Hochbau neu erstellt wird.

Art. 18 Unbefestigte Freiflächen

Antrag des Gemeinderates

Bisherige Version	Neue Version
Abs. 1: Die unbefestigten Freiflächen dienen vorwiegend als gemeinschaftlicher Aussenraum für Aufenthalt und Erholung im Wohn- und Arbeitsumfeld, sowie als Spielflächen oder auch als Gartenrestaurant. [...]	Abs. 1: Die unbefestigten Freiflächen dienen vorwiegend als gemeinschaftlicher Aussenraum für Aufenthalt und Erholung im Wohn- und Arbeitsumfeld, sowie als Spielflächen oder auch als Gartenrestaurant; sie sind nicht öffentlich. [...]
Abs. 1 Punkt 1: Pflanzung von grosskornigen Bäumen (Hochstämme oder Mehrstämme wie z.B. Eschen, Birken, Feldahorn) als übergreifendes Gestaltungselement. Standorte und Anzahl dürfen vom Konzept nicht erheblich abweichen;	Abs. 1 Punkt 1: Pflanzung von grosskornigen Bäumen (Hochstämme oder Mehrstämme wie z.B. Eschen, Birken, Feldahorn) als übergreifendes Gestaltungselement. Standorte und Anzahl dürfen vom Konzept nicht erheblich abweichen;

Erwägungen des Gemeinderates

Der Innenhof ist ein gemeinschaftlicher Aussenraum der Überbauung. Es war nie die Meinung, diesen Aussenraum öffentlich zu erklären. Es handelt sich deshalb nur um eine Präzisierung des von Abs. 1. Mit dem Verzicht auf den Begriff „grosskornige“ Bäume wird der Befürchtung der Grundeigentümer von zu viel Beschattung Rechnung getragen. Er nimmt aber

auch Rücksicht auf die beschränkten Bepflanzungsmöglichkeiten über der unterirdischen Einstellhalle. Wichtig ist die Begrünung des Innenhofes.

Korrekturen im Bebauungsplan

Antrag des Gemeinderates

Die Breite des Durchgangs zwischen den Parzellen Nr. 461 und 462 wird vermasst mit 3.00 bis 5.00 m.

Erwägungen des Gemeinderates

Die effektive Breite des Durchgangs kann mit dem konkreten Projekt im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Es ist ein Unterschied, ob es nur ein Personendurchgang sein wird oder ob zum Beispiel Hauszugänge mit Veloabstellplätzen im Durchgang geplant werden.

4.5 Nicht gütlich erledigte Einsprachen

4.5.1 Einsprache Brigitte Meier-Mätzler vom 07.02.13

Brigitte Meier-Mätzler, Alpenstrasse 21, 6010 Kriens

Die Einsprache von Brigitte Meier-Mätzler (Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 466 und 467) vom 7. Februar 2013 konnte nicht gütlich erledigt werden. Das Baudepartement unterbreitete der Einsprecherin nach vier Verhandlungen verschiedene Vorschläge zur gütlichen Einigung. Obwohl die Einsprecherin die Einsprache nicht zurückzog, unterbreitet der Gemeinderat diese Änderungen dem Einwohnerrat zur Genehmigung. Die Einsprache muss mit allen Anträgen behandelt werden.

Antrag Punkt 1

Art. 9 Absatz 2 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern sei nach dem zweiten Satz wie folgt zu ergänzen:

Auf der Parzelle Nr. 466 gilt eine maximale Fassadenhöhe von 19.50 (Annahme: Erdgeschoss 4.50m , vier Obergeschosse 3.00 m Geschosshöhe, ein zusätzliches Attikageschoss 3.00 m Geschosshöhe), wobei das Volumen auch flächenmässig vergrössert werden kann.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprecherin macht geltend, dass eine Verdichtung nach Innen aufgrund des Eidg. Raumplanungsgesetzes zwingend sei und darum eine Vergrösserung des bestehenden Bauvolumens in Höhe und Grundfläche im Bebauungsplan vorgesehen werden müsse.

Diese Argumentation ist zu pauschal. Eine Verdichtung nach Innen ist grundsätzlich richtig, doch werden an verdichtete Bauformen auch höhere qualitative Anforderungen gestellt. Ein bedingungsloser Anspruch auf eine Verdichtung gibt es nicht.

In der Arbeitshilfe des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern zur Siedlungsentwicklung nach innen (Januar 2013) werden die Bedingungen und Anforderungen

für diese Verdichtung dargestellt. In dieser Arbeitshilfe wird auch festgehalten, dass die Gemeinde die Quartiere mit Verdichtungspotential in einem Leitbild festzustellen hat („qualitative Analyse der realen Entwicklungsmöglichkeiten“). Bei dieser Analyse sind die Entwicklungspotentiale quartierweise zu differenzieren. Ausdrücklich aufgeführt werden dabei Strategien wie:

- Bewahren
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln.

Mit dieser Arbeitshilfe will der Kanton gerade verhindern, dass Grundeigentümer und Bauinteressenten aus dem revidierten RPG einen allgemeinen und bedingungslosen Anspruch auf Verdichtung „querbeet“ reklamieren.

Aufgrund des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens hat die Gemeinde Kriens die Entwicklung im Zentrum analysiert und die Ergebnisse in einem Richtplan festgehalten, der vom Einwohnerrat behandelt und verabschiedet wurde (31. August 2004).

In diesem Richtplan werden die einzelnen Zentrumsgebiete nach ihrer Erhaltens- resp. Entwicklungswürdigkeit analysiert und differenziert.

In diesem Richtplan wird der Bebauungsplanbereich entlang der Kantonsstrasse als „Interventions- und Umstrukturierungsbereich“ bezeichnet, im Gegensatz zu den Bauten im Bereich der Gallusstrasse und der Horwerstrasse (mit Ausnahme der Parzelle 452).

Aufgrund des revidierten Gesetzes über den Kulturgüterschutz hat der Kanton die Aufgabe, in allen Gemeinden die schutz- und erhaltenswürdigen Bauten in einem Inventar festzustellen. Dieses Inventar steht für die Gemeinde Kriens noch aus, doch bestehen aus früheren Jahren Entwürfe dieser Kulturobjekte. Die in diesen Entwürfen enthaltenen Objekte sind im Bebauungsplan Dorfkern enthalten.

Aufgrund der Gebäudebegehung wurde das Objekt der Einsprecherin von „schutzwürdig“ auf „erhaltenswürdig“ zurückgestuft.

Es ist festzustellen, dass dieses Gebäude heute zwischen westlich an nicht schützenswerte Gebäude und östlich an schützenswerte Gebäude angrenzt und dass dieses Gebäude den Abschluss der Kulturobjekte (Gebäudezeile) Horwerstrasse / Gallusstrasse bildet.

Mit der Rückstufung des Objekts der Einsprecherin kann das Gebäude ersetzt werden; ein Neubau hat die schwierige Aufgabe zu erfüllen, zwischen den beiden sehr unterschiedlichen Gebäudequalitäten links und rechts des Grundstücks „zu vermitteln“, das Bindeglied zu bilden.

Erschwerend wirkt sich auch die Parzellierung der Bauten GB Nr. 456, 466 und 467 aus. Eine gemeinsame Planung für diese Grundstücke ist zweckmässig und Voraussetzung für eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung. Für die Bauten im Wettbewerbsperimeter (sowohl

Bauten Typ D (Art. 5 Abs. 2), als auch Bauten Typ B (Art. 7 Abs. 3)) sind die im Plan dargestellten Baubereiche nicht mehr verbindlich und können verändert werden. Bei guter Gestaltung können weitere Ausnahmen bewilligt werden, also auch für die Höhen (Art. 9 Abs. 2). Es fehlt aber eine ausdrückliche Erwähnung der Höhe; eine Mehrhöhe wird aber bei dieser Ausnahmemöglichkeit auch nicht ausdrücklich ausgenommen.

Damit stimmt der Gemeinderat grundsätzlich mit den Vorstellungen der Einsprecherin überein, dass die bestehenden Bauten ersetzt werden können. Die zweckmässige Situierung und Dimensionierung der Neubauten kann aufgrund der vorangehenden Erläuterungen zur Verdichtung aber nicht einseitig durch ein Inaussichtstellen maximaler Gebäudedimensionen erfolgen, sondern nur aufgrund der Ergebnisse eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag Punkt 2

Im Planungsbericht, Bebauungsplan Dorfkern, sei das bestehende Volumen (anrechenbare Geschossfläche) für die Parzelle Nr. 466 inkl. Nebenbauten und Breithaus (Gallusstrasse 5) zu berechnen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Anhang im Planungsbericht wurde mit den gewünschten Angaben ergänzt. Es ist vertretbar, dass in der Gesamtdarstellung der bestehenden Bauvolumen diese Nebenbauten einbezogen werden. Durch die vollständige Auflistung der heute bestehenden Bauvolumen kann im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geltend gemacht werden, dass bei einem Neubauprojekt mindestens dieses Volumen wieder erstellt wird (ohne auf den Ausnahmeartikel zurückgreifen zu müssen).

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt gutzuheissen.

Antrag Punkt 3

Die Liegenschaft Gallusstrasse 5 auf der Parzelle Nr. 466 sei dem Baubereich Bauten Typ D zuzuordnen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einstufung in eine der Kategorien der Kulturobjekte erfolgt nach einheitlichen Kriterien. Nach der Rückstufung des Objekts Gallusstrasse 5 wird aufgrund der Gesamtsituation an der Kategorie „erhaltenswert“ festgehalten.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag Punkt 4

Art. 11 Abs. 3 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern sei im Sinne der Ausführungen neu zu formulieren (es sei die Bezeichnung „ohne Kundenbereich“ für die Nutzung im Untergeschoss zu streichen.).

Erwägungen des Gemeinderates

Wohn- und Gewerbenutzungen in der heutigen und künftigen Dichte erfordern die entsprechenden Nebenräume, Technikräume und Parkierungsflächen, die fast ausschliesslich nur im UG platziert werden können. Reichen die kundenorientierten Flächen im EG nicht aus, so sind sie in die oberen Geschosse und nicht ins UG auszuweiten.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag Punkt 5

Grundstück Nr. 466 sei aus dem Wettbewerbsperimeter (Art. 12 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern) zu entlassen.

Erwägungen des Gemeinderates

Hier widerspricht sich die Einsprecherin. Eine selbständige Realisierung der künftigen Bauvolumen erfordert mindestens ein gemeinsames Projekt. Bei dieser Planung kann von den Architekten ausdrücklich verlangt werden, dass das Projekt für beide Eigentümer eine zeitlich unterschiedliche, selbständige Realisierung des Neubauvolumens sicherstellen muss. An der gemeinsamen Planung für diese Grundstücke wird festgehalten.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag Punkt 6

Art. 13 Abs.1 (= die Beschreibung des Verkehrskonzepts Gallusstrasse / Horwerstrasse) und Abs. 2 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern seien zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Bebauungsplan sieht in den verbindlichen Planinhalten keine „Begegnungszone“ vor. Art. 13 behandelt die „Verkehrsflächen“, die gemäss Plandarstellung die Gemeindestrassen und Vorplätze zwischen Strassenfahrbahn und Gebäudefront umfassen. Im Sinne eines urbanen Dorfkerns (Dorfzentrums) sollen diese Flächen einheitlich und attraktiv gestaltet werden. Bei einer künftigen Umgestaltung der Gallusstrasse sollen die dazumaligen Bedürfnisse der Anstösser mitberücksichtigt werden. Die Umgestaltung erfordert ein Projekt, das öffentlich aufgelegt und genehmigt werden muss. Darum können im Bebauungsplan generelle Rahmenbedingungen für diese Verkehrsflächen ausreichen. Dieses Vorgehen hat sich bei allen Zentrumsgestaltungen bewährt und ist keine Neuerfindung der Gemeinde Kriens. Worin der unzulässige Eingriff ins Eigentum bestehen soll, wenn der Gemeinderat die Beleuchtung und Aus-

stattung des Verkehrsraums festlegt, ist nicht nachvollziehbar. Dies gehört zu den gängigen Mindestanforderungen an einen einigermaßen attraktiven Platzbereich.

Bei der Gallusstrasse und der Horwerstrasse handelt es sich um Gemeindestrassen. Die Aufteilung von Kosten im Perimeterverfahren ist für öffentliche Strassen im Zentrum unrealistisch. Wird das Verkehrskonzept Gallusstrasse / Horwerstrasse umgesetzt, dann wird es die Gemeinde finanzieren müssen. Der Gemeinderat ist bereit, dem Einwohnerrat eine Präzisierung von Art. 13 Abs. 4 betreffend Finanzierung der Investitionskosten zu beantragen.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt im Sinne der Erwägungen abzuweisen.

Antrag Punkt 7

Art. 14 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern sowie Anhang 1 Parkierungskonzept Tiefgarage sei im Sinne der Ausführungen hiernach zu überarbeiten und neu zu formulieren.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Bestimmung Art. 14 Abs. 3 bezieht sich auf die unterirdische Parkierungsanlage. Diese Rechte sind jeweils zusammen mit dem Baugesuch für die anderen noch nicht realisierten Etappen sicherzustellen. Die etappenweise Realisierung des Parkierungsgeschosses ist in Art. 14 Abs. 3 ausführlich und nachvollziehbar formuliert. Mit jeder Baubewilligung wird etappenweise ein zusammenhängendes Parkgeschoss erstellt, bei dem alle nötigen Durchfahrtsrechte gesichert werden. Solange eine Planung bei den Grundstücken 456, 466 und 467 fehlt, stehen weder Bauvolumen noch Nutzungen oder Anzahl Wohnungen fest und eine konkretere Aussage zu den geforderten Parkplätzen erübrigt sich. Die roten Verbindungspfeile im UG-Plan zeigen auch auf, wie unklar der tatsächlich künftige genaue Anschlusspunkt einer Parkierungsanlage ist. Der Gemeinderat ist bereit, dem Einwohnerrat eine Präzisierung von Art. 14 Abs. 3. Punkt 4 betreffend Nachweis der technischen Machbarkeit der Erweiterung der Einstellhalle mit dem ersten Baugesuch zu beantragen.

Der „P“ im (orientierenden) Umgebungsplan bei der Parzelle 452/454 hat orientierenden Charakter; Parkplätze sind so zu platzieren, dass Wegrechte erhalten bleiben. Private Wegrechte können mit einem Bebauungsplan nicht wegbedungen werden. Bestehenden Bauten und Parkplätzen bleiben Bestand und weitere Benützung gewährleistet. Dies wird in Art. 14 Abs. 2 noch ausdrücklich ergänzt.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt im Sinne der Erwägungen abzuweisen.

Antrag Punkt 8

Für das Grundstück Nr. 467 sei verbindlich zuzusichern, dass das Nutzungsrecht einzig dem Grundstückseigentümer zusteht (Art. 15 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorf-kern).

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Schraffur „Flächen mit gewerblichem Nutzungsrecht“ auf der Parzelle Nr. 467 vor dem Gebäude Gallusstrasse 3 zu löschen. Das bedeutet, dass eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich nicht mehr ausdrücklich gestattet ist und die Fläche wohl auch in Zukunft als Gehweg genutzt werden wird.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt gutzuheissen.

Antrag Punkt 9

Art. 16 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorf-kern sei im Sinne der Ausführungen zu überarbeiten und neu zu formulieren.

Erwägungen des Gemeinderates

Einheitlich gestaltete Plätze können ohne Randabschlüsse gestaltet werden, wenn die Entwässerung fachgerecht gelöst wird. Diese Forderung erfüllt auch ein wichtiges Anliegen des behindertengerechten Ausbaus öffentlicher Räume. Die Details solcher Lösungen sind ebenfalls Gegenstand eines späteren Projekts und werden öffentlich aufgelegt. Weil der öffentliche Platz gemäss Plan keine Flächen der Grundstücke der Einsprecherin einbezieht, ist hier noch schwieriger zu verstehen, worin die Eigentumsbeschränkung bestehen soll...

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag Punkt 10

Art. 17 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorf-kern (Fusswege mit gegenseitigem Durchgangsrecht) sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates

Mit dem Bebauungsplan wird eine grosse Zahl an Wohnungen realisierbar. Für diese Wohnungen sind die nötigen Frei- und Spielflächen zu erstellen (§ 158 PBG). Bei den noch verbliebenen Freiflächen können die einzelnen Eigentümer diese Anforderung nicht erfüllen. Werden diese „Restflächen“ aber einheitlich und durchlässig gestaltet, erfüllen sie die Anforderungen gemäss § 158 PBG sehr wohl. Diese Flächen sind zwar gemeinschaftlich nutzbar, aber bleiben privat; sie können nach aussen auch „abgeschlossen“ werden. In diesem Sinne wird Art. 18 präzisiert. Weil Veloabstellflächen für die Bewohner mit grosser Wahrscheinlichkeit im Freiraum platziert werden, ist es wichtig, dass der Gemeinderat die Möglichkeit hat, diese Standorte so zu bezeichnen, dass sie zu keinen gegenseitigen Beeinträchtigungen führen.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag Punkt 11

Art. 18 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern (unbefestigte Flächen) sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Erwägungen unter Antrag Punkt 10 gelten auch für den Antrag Punkt 11.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag Punkt 12

Art. 18a Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates

Vereinzelte oberirdische Kundenparkplätze am Rand zu den Verkehrsanlagen gestattet der Bebauungsplan, weil sie für das Überleben des örtlichen Gewerbes sehr wichtig sind. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, Art. 18a so zu präzisieren, dass vereinzelte Kundenparkplätze gestattet sind.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt im Sinne der Erwägungen abzuweisen.

Antrag Punkt 13

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Kriens.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde verrechnet bei Ortsplanungs- und Bebauungsplanverfahren keine Gebühren für abgewiesene Einsprachen. Sie bezahlt aber auch keine Parteientschädigungen.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

4.5.2 Einsprache Innerschweizer Heimatschutz vom 07.02.13

Innerschweizer Heimatschutz IHS, Murbacherstrasse 25, 6003 Luzern

Antrag

Der Bebauungsplan sei in der vorliegenden Form noch nicht zu bewilligen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Innerschweizer Heimatschutz bezeichnet seine Einsprache als vorsorgliche Einsprache. Er behält sich vor, mit der Einsprache rechtliches Gehör zu verschaffen, sollte sich zeigen, dass der Bebauungsplan auf Einwirken von Eigentümern wesentliche Veränderungen erfährt.

§ 62 Abs 1 PBG verlangt von der Gemeinde, dass diese die Einsprachen prüft und versucht, diese gütlich zu erledigen. Fünf Einsprachen konnten gütlich erledigt werden, indem ein Kompromiss mit den Eigentümern gefunden wurde. Die gütliche Einigung besteht insbesondere beim Vorgehen betreffend Konkurrenzverfahren für die Fassaden entlang der Luzernerstrasse. Das Objekt Gallusstrasse 7 bleibt schützenswert und das Objekt Gallusstrasse 5/5a bleibt erhaltenswert. Am Status der inventarisierten Kulturobjekte ändert sich nichts.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.6. Geringfügige Änderungen als Antrag für die 2. Lesung an den Einwohner- rat aufgrund der nicht gütlich erledigten Einsprache

Anpassung Bebauungsplan (Situation 1:500):

- Die Schraffur „Oberirdische Parkierung in den Verkehrsflächen“ wird bis zur Hofeinfahrt Gallusstrasse 1 ergänzt (analog bestehende Situation mit Umschlagsplatz).
- Die Schraffur „Flächen mit gewerblichem Nutzungsrecht“ wird auf der Parzelle Nr. 467 vor dem Gebäude Gallusstrasse 3 gelöscht.

Art. 13 Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fussgängerbereiche, Langsamverkehr)

Antrag

Bisherige Version	Neue Version
Abs. 4: Das Gesamtkonzept ist nach den gegebenen Möglichkeiten in Etappen umzusetzen.	Abs. 4: Das Gesamtkonzept ist nach den gegebenen Möglichkeiten in Etappen umzusetzen. Die Investitionskosten der öffentlichen Verkehrsflächen übernimmt die Gemeinde.

Begründung

Bei der Gallusstrasse und der Horwerstrasse handelt es sich um Gemeindestrassen. Die Aufteilung von Kosten im Perimeterverfahren ist für öffentliche Strassen im Zentrum unrealistisch. Wird das Verkehrskonzept Gallusstrasse / Horwerstrasse umgesetzt, dann wird es die Gemeinde finanzieren müssen.

Art. 14 Parkierung / oberirdische Kundenparkierung

Antrag

Bisherige Version	Neue Version
Abs. 3 Punkt 4: Gleichzeitig mit der der Baubewilligung auf einer der Parzellen 451, 452, 456, 458, 460, 461, 462, 464 und 466 sind für diese Parzelle die gegenseitigen Durchfahrtsrechte bereits jetzt grundbuchlich zu sichern, die für die etappenweise Realisierung einer durchgehenden Parkierungsanlage erforderlich sind.	Abs.3 Punkt 4: Vor Erteilung der Baubewilligung auf einer der Parzellen 451, 452, 456, 458, 460, 461, 462, 464 und 466 sind für diese Parzelle die gegenseitigen Durchfahrtsrechte bereits jetzt grundbuchlich zu sichern, die für die etappenweise Realisierung einer durchgehenden Parkierungsanlage erforderlich sind. Die technische Machbarkeit für die gesamte Tiefgarage inklusiv der allfälligen Erweiterung im Bereich der Galusstrasse ist mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen.

Begründung

Es handelt sich um eine Präzisierung, wann die Durchfahrtsrechte im Grundbuch zu sichern sind. Mit der Ergänzung am Schluss des Punktes soll sichergestellt werden, dass mit dem ersten Baugesuch die gesamte Einstellhalle zumindest konzeptionell geplant und die technische Machbarkeit nachgewiesen ist, damit die späteren Erweiterungen technisch nicht verunmöglicht werden.

Art. 18a Platzbereich

Antrag

Bisherige Version	Neue Version
Abs. 1: Der Platzbereich bleibt privat nutzbar. Eine Nutzung und Gestaltung zur Belebung des öffentlichen Platzes ist erwünscht.	Abs. 1: Der Platzbereich bleibt privat nutzbar. Eine Nutzung und Gestaltung zur Belebung des öffentlichen Platzes ist erwünscht. Vereinzelte Kundenparkplätze dürfen die Nutzung und Gestaltung des Platzes nicht einschränken und dürfen nur befristet bewilligt werden.

Begründung

Vereinzelte oberirdische Kundenparkplätze am Rand zu den Verkehrsanlagen gestattet der Bebauungsplan, weil sie für das Überleben des örtlichen Gewerbes sehr wichtig sind. Abstellplätze dürfen aber die Nutzung und Gestaltung des Platzes nicht einschränken. Sie dürfen nur befristet bewilligt werden, damit der Gemeinderat nach Ablauf der Frist die obgenannten Bedingungen neu überprüfen kann.

5. Würdigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat Kriens entschied sich für die Erarbeitung des Bebauungsplans Dorfkern, weil der Eigentümer der Parzellen Nr. 451 und 452 (ehemaliges Restaurant Bahnhofli) ein Baugesuch eingereicht hatte. Die ursprüngliche Absicht waren grundeigentümerverbindliche Bestimmungen zu den Neubauten, zum Schutz der erhaltenswerten Bauten und zur unterirdischen Parkierung. Während der Bearbeitung wurde der Perimeter über die Gallusstrasse ausgeweitet und die Vorgaben aus dem Richtplan Zentrum übernommen.

Der Dorfkern im Dreieck Luzernerstrasse – Gallusstrasse – Horwerstrasse hat eine lange unkoordinierte Geschichte hinter sich. Bereits früher scheiterten gemeinsame Planungen an den unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümer. Der Bebauungsplan soll eine grundeigentümerverbindliche Rechtsgrundlage für die Entwicklung des Ortskerns in den nächsten 20 Jahren sein. Auslöser war das Baugesuch von Dr. Jost Schumacher für das Grundstück Restaurant Bahnhofli. Die Arbeitsgruppe ist sich bewusst, dass der Bebauungsplan nicht in einem Zug umgesetzt werden kann. Insbesondere für die Realisierung des Verkehrsregimes mit einer verkehrsberuhigten Gallusstrasse braucht es zuerst die Umgestaltung der Luzernerstrasse und die Verbreiterung der Horwerstrasse. Das Konzept ist etappierbar und es ist jetzt vor allem wichtig, dass nicht mit einer voreiligen Baubewilligung die Struktur des Dorfkerns zerstört wird.

Bereits in der öffentlichen Mitwirkung zeigte sich, dass die Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde zum Teil weit auseinanderliegen. Umso erfreulicher ist, dass nun in den Einspracheverhandlungen Kompromisse ausgehandelt werden konnten. Mit diesem Verhandlungsergebnis wird mit der Mehrzahl der Einsprechenden eine gütliche Einigung erreicht, die sowohl den Interessen der Einsprechenden entgegenkommt, als auch die öffentlichen Interessen der Gemeinde wahrt. Es ist deshalb wichtig, dass der Wohnerrat die Anträge gutheisst, die dem Parlament im Zusammenhang mit der gütlichen Erledigung der Einsprachen unterbreitet werden.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Bebauungsplan Dorfkern in der vorgelegten Form zu genehmigen und die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Paul Winiker
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan mit Wettbewerbsperimeter 1:500, 21. August 2013
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan, 21. August 2013
- Planungsbericht Bebauungsplan Dorfkern, 21. August 2013

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 011/2012

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 011/2012 des Gemeinderates Kriens vom 21. August 2013

und

gestützt auf § 30 lit. h. der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

betreffend

Bebauungsplan Dorfkern, Kriens

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Dorfkern, umfassend den Bebauungsplan mit Wettbewerbsperimeter 1 : 500 sowie die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan vom 21. August 2013, wird festgesetzt.
2. Folgende Einsprachen sind vollumfänglich gütlich erledigt und werden von der Kontrolle abgeschrieben:
 - WOGENO Luzern, Andreas Köck, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil, Einsprache vom 06.02.13
 - Dr. jur. Jost Schumacher, Rechtsanwalt und Notar, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern, Einsprache vom 31.01.13
 - Simon Konrad, Buchenrain 2, 6011 Kriens und Roman Konrad, Gallusstrasse 5, 6010 Kriens, Einsprache vom 25.01.13
 - Kurt Müller, Luzernerstrasse 16, 6010 Kriens, Einsprache vom 31.01.13
 - Silvan Späni, Bergstrasse 70, 6010 Kriens, Einsprache vom 27.01.13
3. Folgende Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen:
 - Brigitte Meier-Mätzler, Alpenstrasse 21, 6010 Kriens, Einsprache vom 07.02.13
 - Innerschweizer Heimatschutz IHS, Murbacherstrasse 25, 6003 Luzern, vorsorgliche Einsprache vom 07.02.13
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, den Einsprechern den Beschluss gemäss Ziffer 1 gemäss § 63 Abs. 3 PBG mitzuteilen.
5. Der Bebauungsplans ist dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

6. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Kriens, 26. September 2013

Einwohnerrat Kriens

Christine Kaufmann-Wolf
Präsidentin

Guido Solari
Schreiber