
07. November 2012

Nr. 011/2012

Bebauungsplan Dorfkern, Kriens

1. 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	8
4.1	Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung	8
4.2	Bisheriges Verfahren: Öffentliche Mitwirkung	9
4.3	Weiteres Vorgehen	11
5.	Würdigung des Gemeinderates	11
6.	Antrag	12

Sehr geehrter Herr Präsident
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 Bahnhofliareal 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.



- 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 Bahnhofliareal

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 Bahnhofliereal 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 eigentümerverschuldigter 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 bewilligt 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 Variante A M 1:500, oder
- Bebauungsplan mit Wettbewerbsperimeter Variante B M 1:500;
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan, Entwurf vom 7. November 2012.

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.

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 Verfahren: Öffentliche Mitwirkung

Während der öffentlichen Mitwirkung vom 8. März bis Mitte April 2012 sind von verschiedenen Grundeigentümern Stellungnahmen eingegangen, wobei die Anträge zum Teil abgesprochen und identisch waren. Zusammengefasst wurden folgende Forderungen gestellt:

- auf den grundeigentümergebundenen 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.

Die Fachkommission schützenswerter Kulturobjekte beantragte, für die Gebäude entlang der Luzernerstrasse kein Attikageschoss zuzulassen. Mit einem sechsten Geschoss gehe eine einigermassen verträgliche Massstäblichkeit zur feinen Bebauungsstruktur der schützenswerten Bauten an der Gallusstrasse verloren. Auch ein Wettbewerbsverfahren biete keine Gewähr, dieses Missverhältnis zu beseitigen.

Die Arbeitsgruppe Bebauungsplan Dorfkern führte in der Folge insgesamt drei Sitzungen mit den Grundeigentümern der Gebäude entlang der Gallusstrasse durch, wobei die Grundeigentümer nach der zweiten Sitzung noch einmal eine schriftliche Stellungnahme abgeben konnten. Insgesamt wurden einige Kompromisse erzielt, die in die nun vorliegende Version des Bebauungsplanes und der Sondervorschriften eingeflossen sind.

Es blieben bei zwei Artikeln bedeutende Differenzen zwischen den Grundeigentümern und der Arbeitsgruppe:

Art. 8 Baubereich Bauten Typ C, Abs. 3c (Attikageschoss)

Der Artikel ermöglicht ein sechstes Geschoss als Attikageschoss unter der Voraussetzung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens.

Die Arbeitsgruppe beantragt, Abs. 3c zu löschen, da ein sechstes Geschoss auch als Attikageschoss nicht massstäblich sei. Die Grundeigentümer wollen am Attikageschoss festhalten. Sie können mit dem qualifizierten Wettbewerbsverfahren über die gesamte Häuserzeile entlang der Luzernerstrasse leben, die zwingende Realisierung über zwei oder mehr Grundstücke finden sie einschränkend.

Der Gemeinderat hat bereits vor der Vorprüfung beschlossen, dass er ein sechstes Geschoss als Attikageschoss zulassen will. Er ist überzeugt, dass das qualifizierte Wettbewerbsverfahren eine Chance ist, damit für die Häuserzeile entlang der Luzernerstrasse eine städtebaulich attraktivere Lösung resultiert als mit Planungen für jedes Gebäude separat. Die Befürchtungen der Arbeitsgruppe, dass mit diesem Vorgehen Gebäude mit völlig unterschiedlichen Höhen realisiert werden, respektiert er. Er unterstützt deshalb die Vorschrift, dass Gebäude über mindestens zwei Grundstücke gemeinsam realisiert werden müssen.

Art. 12 Wettbewerbsperimeter (im Bebauungsplan)

Allfällige Ersatzneubauten im Bereich des im Bebauungsplan markierten Wettbewerbsperimeters sind in einem gemeinsamen, qualifizierten Wettbewerbsverfahren zu projektieren. Dabei dürfen die Baubereichslinien verändert werden.

Die Arbeitsgruppe beantragt einen Wettbewerbsperimeter ohne Parzelle Nr. 454 (Gebäude Gallusstrasse 7) = Plan Variante A. Damit bleibt dieses Gebäude weiterhin im Baubereich Typ A und ein schützenswertes Objekt. Es ist grundsätzlich in seiner Substanz zu erhalten.

Die Grundeigentümer beantragen einen Wettbewerbsperimeter inklusive Parzelle Nr. 454 = Plan Variante B. Das Gebäude Gallusstrasse 7 kommt mit dieser Variante in den Baubereich Bauten Typ B. Damit wird es nur noch als erhaltenswertes Objekt ohne Substanzschutz qualifiziert. Sie argumentieren, dass sie bei einer Qualifikation des Gebäudes Gallusstrasse 7 als schützenswertes Objekt das Interesse an einer Realisierung einer Neuüberbauung sehr ernsthaft in Frage gestellt sei und sie die Grundstücke für längere Zeit im heutigen Zustand bestehen lassen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan mit der Variante A öffentlich aufzulegen. Mit dieser Variante und der situativen Erhaltung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 454 kann die wichtige Struktur im Bebauungsplanperimeter geschützt werden, welche ein Grund für die Erstellung eines Sondernutzungsplanes in diesem Gebiet war.

4.3 Weiteres Vorgehen

Nach der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgrund der kantonalen Vorprüfung kann der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt werden.

13. Dezember 2012	1. Lesung Bebauungsplan im Einwohnerrat
Januar/Februar 2013	Öffentliche Auflage des Bebauungsplans, anschliessend Einspracheverhandlungen
23. Mai 2013	2. Lesung und Genehmigung Bebauungsplan durch Einwohnerrat
Sommer 2013	Genehmigung Bebauungsplan durch Regierungsrat

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 Bahnhöfli) 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 Bahnhöfli. 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.

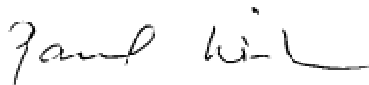
Nicht einfach war für den Gemeinderat die Situation, dass die Interessen der Grundeigentümer und die fachlichen Vorschläge der Arbeitsgruppe zum Teil recht weit auseinanderlagen. Mit einem fast partizipativen Prozess nach der öffentlichen Mitwirkung konnten einzelne Differenzen bereinigt werden. Es verbleiben unterschiedliche Ansichten, die nun politisch zu beurteilen und zu entscheiden sind.

6. 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 der zweiten Lesung genehmigt werden kann.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Paul Winiker
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan mit Wettbewerbsperimeter Variante A M 1:500
- Bebauungsplan mit Wettbewerbsperimeter Variante B M 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan, Entwurf vom 7. November 2012
- Planungsbericht Bebauungsplan Dorfkern