

---

20. März 2013

**Nr. 025/2013**

---

## **Teiländerung der Ortsplanung: Hochhäuser Eichhof**

### **Bebauungsplan Eichhof West, Kriens**

### **Bebauungsplan Eichhof Süd, Kriens**

### **1. Lesung**



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage mit Chronologie der Ereignisse</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Die Teilrevision Ortsplanung und die Bebauungspläne</b>	<b>5</b>
2.1	Bestandteil der Teilrevision Ortsplanung: Hochhäuser Eichhof	5
2.2	Bestandteile des Bebauungsplans Eichhof West	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplans Eichhof Süd	6
2.4	Inhalt der Bebauungspläne	6
2.5	Nutzung des Areals (unverbindliche Angaben)	6
<b>3.</b>	<b>Das Verfahren</b>	<b>8</b>
3.1	Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung	8
3.2	Bisheriges Verfahren: Öffentliche Mitwirkung	8
3.3	Weiteres Vorgehen	10
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Teiländerung BZR sowie der Bebauungspläne</b>	<b>11</b>
4.1	Beständigkeit der Ortsplanung	11
4.2	Grundsätzliche Eignung des Areals Eichhof West für Hochhäuser	11
4.3	Wohnen im Hochhaus: Ursachen des Trends	12
4.4	Aussicht	12
4.5	Schattenwurf	13
4.6	Lärmschutz	13
4.7	Störfallvorsorge	14
4.8	Verkehrsbelastung	15
4.9	Städtebaulicher Prozess	15
4.10	Inventar der schützenswerten Kulturobjekte	16
4.11	Städtebauliche Würdigung der Hochhäuser	16
4.12	Freiraum	17
4.13	Würdigung in Abstimmung mit bisherigen Strategien des Gemeinderates	17
<b>5.</b>	<b>Würdigung des Gemeinderates</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Antrag</b>	<b>19</b>

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Ausgangslage mit Chronologie der Ereignisse

Das Areal Eichhof sollte im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2000 als Wohn- / Arbeitszone Eichhof mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Kriens definiert werden. Die damalige Grundeigentümerin (Brauerei Eichhof) war mit verschiedenen Zonenbestimmungen nicht einverstanden, so dass das Verfahren sistiert wurde. Da die Bestimmungen der früheren Gewerbezone im neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) nicht übernommen wurden, blieb das Areal auf dem Zonenplan weiss und wurde keiner Zone zugeordnet.

Im Rahmen der Ortsplanung Teilrevision 2007 sollte die seit dem Jahr 2000 bestehende Pendenz betreffend der Nutzung des Eichhof-Areals erledigt werden. Der Gemeinderat wollte mit der Festsetzung einer Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer im hangseitigen Teil die Interessen der Wohnparzellen am Steinhofweg wahren. Gegen diese Höhenbeschränkung der Hangparzelle reichte die Eichhof Immobilien AG wiederum Einsprache ein und es gelang ihr, die Mitglieder des Einwohnerrates zu überzeugen, dass die Zonenbestimmungen am 24. Januar 2008 bei der 2. Lesung im Einwohnerrat erneut sistiert wurden. Die Sistierung wurde unter anderem mit dem noch fehlenden Ergebnis aus dem damals laufenden städtebaulichen Studienauftrag begründet.

Der städtebauliche Studienauftrag der Eichhof Immobilien AG wurde am 14. / 15. April 2008 juriiert. Als Sieger ging der Projektvorschlag der Architekten Diener & Diener hervor.

Im September 2008 verabschiedete der Regionalplanungsverband Luzern (heute Gemeindeverband LuzernPlus) das Hochhauskonzept für die Region Luzern. Er empfiehlt den Gemeinden, das Konzept in ihren Ortsplanungen eigentümergebunden zu verankern. Das Areal Eichhof wird als geeignet für Hochhäuser über 35 m bezeichnet.

Ende 2008 verkaufte die Eichhof Immobilien AG die nicht von der Brauerei genutzten Parzellen des Areals Eichhof an die BVK Immobilien AG, Luzern, die im Eigentum der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich ist.

Die neue Grundeigentümerin akzeptierte die in den früheren Ortsplanungsverfahren festgelegte hangseitige Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer. Der Gemeinderat nahm deshalb den Teilzonenplan Eichhof und die dazugehörigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements (BZR) in die Ortsplanung Teilrevision 2009 auf. In dieser Teilrevision 2009 wurde auch ein Hochhausartikel definiert. Danach sollten Hochhäuser nur an Standorten zulässig sein, die im Rahmen eines regionalen Hochhauskonzepts festgelegt wurden. Zudem wurden Qualitätskriterien und die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens definiert. Der Einwohnerrat genehmigte am 17. Dezember 2009 die Ortsplanung Teilrevision 2009 und wies Einsprachen von Anwohnern des Steinhofweges ab.

Gegen den Beschluss des Einwohnerrates wurde eine Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Luzern eingereicht. Der Regierungsrat wies die Beschwerde mit Entscheidung vom 06. Juli 2010 ab, worauf die Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern weitergezogen wurde. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 29. April 2011 teilweise gut. Der Entscheid des Regierungsrates wurde hinsichtlich der Genehmigung des Artikels 46a BZR (Hochhausartikel) aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen. In den Erwägungen wird insbesondere verlangt, dass Standorte und Maximalhöhen von Hochhäusern im Zonenplan oder Bau- und Zonenreglement festzulegen seien. Aufgrund des Verwaltungsgerichtsurteils wurde Artikel 46a mit Regierungsentscheid vom 25. Oktober 2011 genehmigt. Da keine weiteren Rechtsmittel ergriffen wurden, ist der Teilzonenplan Eichhof und der Artikel 9a BZR (Wohn- und Arbeitszone Eichhof) unterdessen rechtskräftig. Das heisst, es gilt auf der Hangparzelle Nr. 2993 GB Kriens eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer, während für die übrigen Parzellen Nr. 2 und 3 GB Kriens der Wohn- und Arbeitszone Eichhof keine Maximalhöhen festgelegt sind.

Die BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich führte trotz hängigem Rechtsverfahren einen zweiten Studienauftrag "Eichhof West" durch. Das Resultat des Studienauftrags sollte die näheren Rahmenbedingungen des im BZR geforderten Bebauungsplans mitbestimmen und präzisieren. Am 15. November 2010 empfahl die Jury den Projektvorschlag der pool Architektur ZT GmbH, Wien, zur Weiterbearbeitung. Das Projekt enthält zwei Hochhäuser mit Gebäudehöhen von 68 m bzw. 57 m.

Am 07. Juni 2011 wurde die "Volksmotion Nr. 247 / 2011: Keine Hochhäuser auf dem Eichhofareal" mit 340 gültigen Unterschriften der Gemeindekanzlei eingereicht. Der Einwohnerrat wurde von den Motionären aufgefordert, bei der Unterbreitung des Bebauungsplanes für das Eichhofareal die örtlichen bestehenden schwerwiegenden Probleme, im Speziellen, die hohen Lärmimmissionen (ausgelöst durch die Luzernerstrasse und die Autobahn A2 im Gebiet Grosshof) mit einzubeziehen. Es wird insbesondere aufgefordert, mit einer Höhenbeschränkung für das Eichhofareal das historisch gewachsene, harmonische Wohnquartier am Sonnenberg zu schützen und dafür zu sorgen, dass seine einzigartige Wohnqualität nicht nachhaltig zerstört wird. Der Einwohnerrat lehnte die Volksmotion an seiner Sitzung vom 22. September 2011 mit 4 zu 25 Stimmen bei 2 Enthaltungen ab. Beim Entscheid des Einwohnerrates ging es nicht um die konkrete Beurteilung des Bauprojektes, sondern um die Klärung der baurechtlichen Grundvoraussetzungen für den Bau von Hochhäusern.

Nach dem Entscheid des Einwohnerrates erarbeiteten die Gesuchsteller die Dokumente für die Teiländerung der Ortsplanung sowie die Bebauungspläne Eichhof West und Süd. Diese wurden im März 2012 der Gemeinde eingereicht. Die Teiländerung Zonenplan sowie die beiden Bebauungspläne wurden im Mai 2012 der Bevölkerung zur Mitwirkung aufgelegt und dem BUWD Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht.

## 2. Die Teilrevision Ortsplanung und die Bebauungspläne

### 2.1 Bestandteil der Teilrevision Ortsplanung: Hochhäuser Eichhof

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus der verbindlichen Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans. Art. 9a Wohn- und Arbeitszone Eichhof WAr-E wird im Rahmen dieser Teilrevision ergänzt (in der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung: neu Artikel 10):

#### Art. 9a Wohn- und Arbeitszone Eichhof WAr-E

<sup>1</sup> Die Zone WAr-E ist für die Planung und Realisierung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes bestimmt.

<sup>2</sup> Gestattet sind Wohnungen (unter besonderer Beachtung der Lärmschutzanforderungen) sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>3</sup> Für Neubauten ist ein Bebauungsplan erforderlich, der im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs oder einem vergleichbaren Verfahren erarbeitet wird.

<sup>4</sup> Im Bebauungsplan sind insbesondere festzulegen: die Gebäudehöhen, das Mass und die Art von Verkaufsflächen, die Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten gemäss Abs. 2, sowie die daraus resultierenden Erschliessungs- und Parkieranforderungen.

<sup>5</sup> Im Rahmen eines Bebauungsplanes sind maximal 2 Hochhäuser bis zu einer Firsthöhe von je 68 bzw. 57 Metern im Rahmen der Anforderungen gemäss Art. 46a BZR zulässig.

<sup>6</sup> Es gilt ein Ausnützungs-Richtwert von 1,70, bei der Parzelle Nr. 2 ein Richtwert vom 3,40. Für Wohnungen (exkl. Wohnmöglichkeiten für Auszubildende) gilt eine max. AZ von 1,50.

<sup>7</sup> Für die Parzelle 2993 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer.

### 2.2 Bestandteile des Bebauungsplans Eichhof West

Der Bebauungsplan Eichhof West besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

- Bebauungsplan Eichhof West 1:500
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- Planungsbericht Bebauungsplan Eichhof West
- Umweltbericht Bebauungsplan Eichhof West
- Verkehrsbericht Bebauungspläne Eichhof West und Süd mit Ergänzung 1
- Umweltbericht (Gesamtauswirkungen Verkehr, Luft, Lärm) Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd
- Besonnungsgutachten Bebauungsplan Eichhof West
- Freiraumkonzept zum Bebauungsplan Eichhof West mit Situationsplan 1:500

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplans Eichhof Süd

Der Bebauungsplan Eichhof West besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

- Bebauungsplan Eichhof Süd 1:500
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof Süd

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- Planungsbericht Bebauungsplan Eichhof Süd
- Umweltbericht Bebauungsplan Eichhof Süd
- Verkehrsbericht Bebauungspläne Eichhof West und Süd mit Ergänzung 1
- Umweltbericht (Gesamtauswirkungen Verkehr, Luft, Lärm) Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd

## 2.4 Inhalt der Bebauungspläne

Die Projektbestandteile sind in den Planungsberichten der Bebauungspläne detailliert beschrieben. Es wird verzichtet, die Bestandteile des Projektes im vorliegenden Bericht und Antrag nochmals im Detail aufzulisten.

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

## 2.5 Nutzung des Areals (unverbindliche Angaben)

In der Ebene unterhalb des Hanges werden zwei Wohnhochhäuser mit 68 m und 57 m realisiert. Die Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer der Hangparzelle Nr. 2993 GB Kriens gemäss Art. 9a BZR wird respektiert. Die Hochhäuser umfassen 200 Wohnungen und bieten Platz für 450 Bewohnerinnen und Bewohner. Vorgesehen sind ausschliesslich Mietwohnungen. Im Sockelgeschoss können Dienstleistungen platziert werden, die der Wohnnutzung dienen. Die Investorin (BVK Immobilien AG) strebt eine hohe Qualität mit bezahlbarem Wohnraum an zentraler Lage an. Angeboten werden soll ein Wohnen mit Service für alle Lebensphasen.

Zwischen den Hochhäusern und der Langsägestrasse ist das IMI Studierenden-Campus mit Schulgebäude und Wohnheim vorgesehen. Investorin ist die IMI International Hotel Management Institute, Kastanienbaum. Die private Hotelfachschule ist ein Campus mit Bildungszentrum und Studierendenwohnungen für 500 Studierende und 100 Mitarbeitende. Die internationalen Studierenden sind vorwiegend ÖV-Nutzende und Radfahrende. Auf der Parzelle Eichhof Süd (südlich der Brauerei) soll ein internationales Hotel entstehen, das eine enge Zusammenarbeit mit dem IMI-Campus sucht.

Die internationale Schule IMI wird von den Initianten der Überbauung Eichhof West als mögliche Nutzerin genannt. Dies ist aber weder rechtlich noch tatsächlich gesichert. Auch macht der Bebauungsplan im entsprechenden Baufeld C an der Langsägestrasse keine Vorschrift, dass dort eine solche Nutzung angesiedelt werden muss. In Art. 6 der Bestimmungen zum Bebauungsplan wird unter „zulässige Nutzungen“ für den gesamten Perimeter des Bebauungsplanes folgendes geregelt: „Wohnen, nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (öffentlich und privat, kundenintensiv und -extensiv), schulische Einrichtungen, Restauration, Hotellerie, Verkauf“.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird demnach keine explizite Nutzung vorgeschrieben. Dies wäre in Kriens wie auch in anderen Gemeinden unüblich. In allen Bauzonen der Gemeinde sind die zulässigen Nutzungen ähnlich offen formuliert wie im Bebauungsplan. Da beim Erlass dieser Pläne die konkreten Nutzungen meistens nicht bekannt sind und im Verlauf der Zeit auch wechseln können und dürfen, ist eine Diskussion möglicher konkreter Nutzungen nicht zielführend. Der Gemeinderat hat auch keine Möglichkeit, Nutzungen, die den Zonenbestimmungen entsprechen und die alle anderen gesetzlichen Anforderungen erfüllen, zu verweigern. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Eichhof West.

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 200 Mio. Franken.



*Visualisierung Projektverfasser: Stadtplatz zwischen Schule und Wohngebäude IMI*

### 3. Das Verfahren

#### 3.1 Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung

Am 15. Mai 2012 ersuchte die Gemeinde Kriens das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung der Bebauungspläne Eichhof West und Süd. Mit Schreiben vom 25. Mai 2012 wurde die Ergänzung von Art. 9a BZR (Umsetzung Verwaltungsgerichtsurteil betreffend Hochhaus) nachgereicht. Die Vorprüfung durchlief mehrere Phasen mit Sitzungen zwischen den Bewilligungsbehörden sowie den Gesuchstellern, aufgrund deren zum Teil Unterlagen nachgereicht werden mussten. Der Vorprüfungsbericht des BUWD vom 05. März 2013 enthält folgendes Ergebnis:

*„Die im Entwurf vorliegenden Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd können insgesamt als gut und fast vollständig sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen, sofern im Bebauungsplan Eichhof West der Abstand von den Tiefbauten udgl. zum Entlastungskanal auf 4 Meter erhöht wird. Die übrigen Hinweise, Empfehlungen und Anträge betreffen das nachfolgende Baubewilligungsverfahren sowie die Weiterführung der Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Besonderen weisen wir auf die Notwendigkeit hin, dass der Bebauungsplan Eichhof West nur zusammen mit der laufenden Ortsplanungsrevision oder im Anschluss an diese genehmigt werden kann, da der Zonenplan die Voraussetzung für die vorgesehenen Hochhäuser bildet. Zudem ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die erforderlichen Massnahmen für den Lärmschutz und die Risikovorsorge vor Bezugsfreigabe des Gebäudes umgesetzt sind. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Bebauungspläne durch Eichhof West und Eichhof Süd dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.“*

#### 3.2 Bisheriges Verfahren: Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 30. Mai bis 6. Juli 2012, sie wurde parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Sie beinhaltete neben einer Ausstellung im Foyer Pilatussaal auch eine Informationsveranstaltung.

Während der öffentlichen Mitwirkung sind von verschiedenen Grundeigentümern Stellungnahmen eingegangen, wobei die Anträge zum Teil identisch waren. Die Anträge und die Kommentare des Gemeinderates sind im Papier: Zusammenstellung Mitwirkung BP Eichhof vom 20. März 2013 dargestellt. Es liegen folgende Themenschwerpunkte im Sinne eines zusammenfassenden Überblicks der Anträge vor:

##### **Überbauung und Umgebung generell**

Es sei ein Projekt mit höchstmöglicher Ausnützung, nicht aber mit höchstmöglichen Gebäudehöhen zu realisieren (analog dem ersten Studienauftrag mit dem Projekt Diener / Diener). Städtebauliches Eingangstor Kriens: Das Areal solle entsprechend den Querbauten rund um die Brauerei gestaltet werden. Es sei ein Projekt zu realisieren, bei dem auf das Landschaftsbild und die Nachbarschaft (Sicht und Beschattung) Rücksicht genommen wird. In einem Wertungsgremium müsse auch die Nachbarschaft vertreten sein.



### **Bebauungsplan generell**

Die Neubauten der Hotelfachschule IMI seien im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs zu erarbeiten und diese in einem separaten Bebauungsplanverfahren aufzuzeigen. Es sei auf Verlangen der Anwohner eine Profilierung zu erstellen. Der Bebauungsplan müsse den gesetzlichen Waldabstand von 20 m einhalten.

### **Hochhäuser**

Die Gebäudehöhen der Hochhäuser seien auf 35 m (weitere Anträge 33 m oder 30 m) zu begrenzen oder es sei auf Hochhäuser zu verzichten. Hochhäuser, die einen Hang anschneiden, sollen aus Präjudizgründen nicht bewilligt werden. Die städtebaulichen Prinzipien wie der Aspekt der Hanglage und der Schattenwurf seien neu zu begutachten. Das regionale Hochhauskonzept widerspreche anderen regionalen Hochhauskonzepten von Zürich und Zug in den Grundsätzen, obwohl teilweise die gleichen Fachleute mitgewirkt hätten. Für die Planung von Hochhäusern sei ein differenziertes Zusatzgutachten zum regionalen Hochhauskonzept einzuholen, zum Beispiel eine präzise Ortsanalyse. Falls Hochhäuser im Entwicklungsraum Eichhof – Schlund zugelassen werden, seien Rücksichtnahmen in Bezug auf Abstand, Ausdehnung, Aussichtsverlust und Beschattung der bereits bestehenden Wohnzonen notwendig.

### **Nutzung des Areals**

Es sei auf eine nachhaltige Nutzung des Eichhofareals zu drängen. Die Gemeinde Kriens solle zudem mit einer externen Wirtschaftlichkeitsprüfung die Gesamtsituation analysieren. Insbesondere sei der Steuergewinn und –verlust sowie die zusätzliche Wertverminderung der Liegenschaften zu analysieren. Die Gemeinde solle die Abwertung der betroffenen 60 Liegenschaften entschädigen.

### **Parkplatzbewirtschaftung / Parkierungsanlage**

Alle Parkplätze (auch für Besucher und Kunden) seien mit einer Mindestgebühr von Fr. 2.00 pro Stunde zu bewirtschaften. Die Parkplatzzahl sei nicht auf eine absolute Zahl zu beschränken sowie aufgrund der möglichen und nicht aufgrund der geplanten Nutzung zu planen.

### **Verkehrsbelastung**

Es sei auf Nutzungen wie die Hotelfachschule IMI zu verzichten, die eine höhere Belastung des öffentlichen Verkehrs bewirken. Die Zonenordnung der einzelnen Parzellen in unmittelbarer Nähe des A2-Anschlusses Luzern-Kriens sei im Hinblick auf eine vernünftige Verkehrsplanung zu überdenken.

### **Umweltverträglichkeit**

Es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung über beide Gebiete Eichhof West und Eichhof Süd durchzuführen. Es seien kompakte zeilenartige Querriegelbauten anstelle von extremen Hochhäusern zu erstellen. Es sei ein Lärmschutz an der Luzernerstrasse bzw. an der Autobahn zu realisieren bevor Hochhäuser gebaut werden.

### 3.3 Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision BZR sowie die beiden Bebauungspläne Eichhof West und Süd können nach der ersten Lesung im Einwohnerrat öffentlich aufgelegt werden.

1. Lesung Einwohnerrat: Teiländerung BZR und Bebauungsplan	GR / ER	<b>25. April 2013</b>
Öffentliche Auflage: Teiländerung BZR und Bebauungsplan	BD	08. Mai.2013 bis 06. Juni. 2013
Einspracheverhandlungen	BD	Juni bis Aug. 2013
2. Lesung Einwohnerrat: Beschluss Teiländerung BZR und Bebauungsplan	GR / ER	<b>26. Sept. 2013</b>
Allfällige Volksabstimmung bei parl. Referendum	GR	<b>24. Nov. 2013</b>
Referendumsfrist 60 Tage für Teiländerung BZR	BD	Ende Nov. 2013
Allfällige Volksabstimmung bei Volksreferendum	GR	<b>09. Febr. 2014</b>
Genehmigung durch Regierungsrat: Teiländerung BZR und Bebauungsplan	BUWD	Ende Mai 2014
Rechtskraft ohne allfällige Rechtsverfahren: Teiländerung BZR und Bebauungsplan	BD / GR	Ende Juni 2014



*Visualisierung Projektverfasser: Blick von der Mensa auf Hochhaus und Freiraum*

## **4. Auswirkungen der Teiländerung BZR sowie der Bebauungspläne**

### **4.1 Beständigkeit der Ortsplanung**

Wie in Kapitel 1 beschrieben, ist das Areal Eichhof schon seit langem einer Bauzone zugewiesen.

Im Rahmen von Bebauungsplänen konnten gemäss § 166 PBG (Hochhäuser) an ortsplanerisch, insbesondere ästhetisch und verkehrsmässig geeigneten Punkten schon seit längerem Hochhäuser realisiert werden, wenn die zonengemässe Ausnutzung nicht überschritten wird. Die Standortvoraussetzungen sind am Standort Eichhof erfüllt. In der ursprünglichen Gewerbezone wurde die Ausnutzungsziffer vor mehr als 10 Jahren aufgehoben, so dass auch keine zonengemässe Ausnutzung zur Anwendung gekommen wäre. Allerdings hätten bis zur Umzonung des Areals in die „Wohn- und Arbeitszone Eichhof“ mit der Teilrevision 2009 keine Wohnhochhäuser erstellt werden können, wohl aber ähnliche hohe Industriebauten, die ebenfalls unter den § 166 PBG fallen. Es kann darum bezüglich Hochhäuser nicht mit der Planbeständigkeit argumentiert werden, da schon seit mehr als 10 Jahren grundsätzlich Hochhäuser nach gängiger kantonaler Praxis realisiert werden konnten.

Mit der definitiven Umzonung in die „Wohn- und Arbeitszone Eichhof“ im Jahr 2009 sind die Grundvoraussetzungen auch für Wohnhochhäuser gegeben. Der Bebauungsplan Eichhof West hält die Ausnutzungs-Richtwerte gemäss Zonenbestimmungen ein.

### **4.2 Grundsätzliche Eignung des Areals Eichhof West für Hochhäuser**

Das Areal Eichhof ist ein sehr wichtiges Entwicklungsgebiet für Kriens an einer hervorragenden Lage im Entwicklungsschwerpunkt LuzernSüd. Eine dichte Überbauung mit vielfältigen Nutzungen wurde im bisherigen politischen Prozess an diesem Ort immer als richtig erachtet. Am Eingangstor zur Stadt Luzern und zur Gemeinde Kriens muss das Areal städtebaulich einen Akzent darstellen.

Gerade weil Hochhäuser prägende Elemente im Siedlungsraum sind, können sie nicht nur auf eine Gemeinde bezogen beurteilt werden. Dies hat der Regionalplanungsverband Luzern im Jahr 2008 erkannt. Er hat unter Mitarbeit aller vom Konzept umfassten Gemeinden ein regionales Hochhauskonzept erarbeitet. Darin werden verschiedene Kriterien berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Beim Ausschlusskriterium "Aussichtsorte" wurden öffentlich zugängliche Aussichtspunkte berücksichtigt. Nicht als Ausschlusskriterium definiert wurde die eingeschränkte Aussicht von Wohnhäusern an Hanglage. Der Standort Eichhof ist im Hochhauskonzept einer von drei explizit ausgewiesenen Standorten für Hochhäuser über 35 m Höhe im Raum LuzernSüd. Der regionale Konzeptansatz befürwortet für das Gebiet Eichhof – Allmend - Mattenhof die Fassung des Randes durch punktuell gesetzte Hochhäuser und höhere Häuser.

Hochhäuser stellen eine Möglichkeit dar, einen Ort städtebaulich auszuzeichnen. Dies ist auch im regionalen Hochhauskonzept eines der Hauptargumente, die für den Standort Eichhof sprechen. Es geht um die Akzentuierung von innerstädtischen Brennpunkten und Plätzen (im vorliegenden Fall direkt neben dem mächtigen Portal des Sonnenbergtunnels) sowie von

strategischen Orten in Stadtentwicklungsgebieten. Zudem ermöglichen Hochhäuser an dieser verkehrsgünstigen Lage trotz einer hohen Nutzungsdichte Freiräume und Hofräume zu schaffen und den Hang als Landschaftszunge bis in die Ebene hinunterzuziehen.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass Hochhäuser markant in Erscheinung treten. Am Standort Eichhof kann ein Hochhaus die heute noch freie Sicht von bestehenden Wohnquartieren teilweise einschränken. Hier gilt es die privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Mit der Behandlung der Volksmotion erfolgte eine Vorentscheidung, ob der Einwohnerrat als gesetzgebende Behörde Hochhäuser auf dem Areal Eichhof ermöglichen will oder ob er der Meinung ist, dass sich das Areal für Hochhäuser nicht eignet. Der Einwohnerrat hat gestützt auf den Antrag des Gemeinderates die Volksmotion „Keine Hochhäuser auf dem Eichhofareal“ mit 25 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.

Der Gemeinderat hat anschliessend den notwendigen Bebauungsplan entworfen. Parallel dazu werden die Maximalhöhen der Gebäude im Zonenplan der Gemeinde Kriens festgelegt. Bei der Prüfung (Gemeinderat) und dem Erlass (Einwohnerrat) des Bebauungsplanes müssen die gesetzlichen Anforderungen der Wohnhygiene (z.B. Schattenwurf) und des Störfallrisikos durch die Brauerei Eichhof eingehalten werden.

### 4.3 Wohnen im Hochhaus: Ursachen des Trends

früher	heute
Hochhäuser sind Billigbauten.	Hochhäuser sind architektonische Highlights.
Hochhäuser sind für die Masse.	Hochhauswohnungen sind ein begrenztes Gut.
Der eigene Garten ist erstrebenswert.	Visueller Aussenraum ist pflegeleicht.
Familien lieben das „eigene Reich“.	Kleinhaushalte lieben die angrenzende Nachbarschaft.
Jeder kennt jeden.	Splendid isolation, willkommene Anonymität, Cocooning, Bedürfnis nach Distanz.
Hochhauswohnungen sind für Leute mit kleinem Einkommen.	Wohnen im Hochhaus ist urban und trendy.
Wer muss, wohnt im Hochhaus.	Wer es sich leisten kann, wohnt im Hochhaus.

### 4.4 Aussicht

Die Jury des zweiten Studienauftrages im Jahr 2010 beurteilte das Siegerprojekt auch deshalb als positiv, weil die zwei Hochhäuser einen Zwischenraum von ca. 70 m haben und Durchblick gewähren. Trotzdem ist es unbestritten, dass Wohnhäuser am Dattenberg in ihrer Aussicht eingeschränkt werden. Rechtlich gibt es keinen Schutz für Aussicht. Es ist auch nicht nachweisbar, dass die betroffenen Liegenschaften wegen der Hochhäuser einen Wertverlust erleiden. Alle betroffenen Häuser befinden sich am Hang in einem Abstand von mindestens 50 m und nicht am Fuss der Hochhäuser.

Gemeinderat und Einwohnerrat haben sich in den bisherigen politischen Prozessen entschieden, dass in der Abwägung zwischen dichter städtischer Entwicklung am richtigen Ort und dem Schutz der Aussicht der städtischen Entwicklung ein höheres Gewicht zu geben ist.



*Visualisierung „Komitee gegen bauliche Willkür“ mit Darstellung der Verminderung der Aussicht*

#### **4.5 Schattenwurf**

Im Besonnungsgutachten vom 20. Februar 2012 zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass die Häuser am Steinhofweg und alle dahinterliegenden Gebäude durch den massgebenden 2-Stundenschatten nicht unzulässig tangiert werden. Kritischer Schattenwurf kann allenfalls auf dem Areal Eichhof und dem benachbarten Brauereiareal entstehen. Wohnungen an diesen Stellen sind im Bebauungsplan und durch die Arbeitszone auf dem Brauereiareal nicht realisierbar.

#### **4.6 Lärmschutz**

Das Gebiet „Eichhof West“ befindet sich in einem Lärm belasteten Umfeld, zum einen verursacht durch den Strassenverkehr, zum anderen durch den Betrieb des benachbarten Industrieareals Eichhof.

Der Strassenverkehrslärm wird hauptsächlich durch die Luzerner- bzw. Obergrundstrasse sowie der Autobahn und deren Zufahrten verursacht. Nach Art. 31 LSV sind in erschlossenen Gebieten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten. Nach Art. 30 LSV sind in nicht erschlossenen Gebieten die Planungswerte (PW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten. Das Gebiet ist im Zonenplan der Gemeinde Kriens aus dem Jahr 1983 als Gewerbezone mit ES III ausgewiesen.

Der Teil des ehemaligen Konsumhof ist erschlossen, somit sind die IGW der ES III (Wohnen: 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht; Gewerbe: 70 dB(A) am Tag) einzuhalten. Das nördlich gelegene Grundstück Nr. 2993 inklusive Wald- und Grünzone ist nicht erschlossen, somit sind die PW der ES III (Wohnen: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht; Gewerbe: 65 dB(A) am Tag) einzuhalten. Können die IGW bzw. PW nicht eingehalten werden, so ist die Bewilligung nach Art. 31 LSV nur zu erteilen, wenn ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Der Industrie- und Gewerbelärm auf dem benachbarten Industrieareal Eichhof wird hauptsächlich durch den Verkehr auf dem Betriebsgelände, den Güterumschlag sowie die technischen Anlagen verursacht. Nach Art. 13 LSV sind diese soweit zu sanieren, dass die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe eingehalten werden. Dies wurde zwischen den betreffenden Parteien vertraglich geregelt.

Ergebnis: Aus den für den Bebauungsplan notwendigen Lärmnachweisen geht hervor, dass die gesetzlichen Lärmanforderungen im und ausserhalb des Areals Eichhof West eingehalten werden können. Der Lärmschutz wird vom zuständigen Kanton geprüft. Ansonsten wäre der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Gemäss den Lärmuntersuchungen führen die Hochhäuser zu reduzierten Lärmimmissionen am Hang und nicht zu einer Verschlechterung wegen Schallreflexionen. Das IMI-Projekt entlang der Langsägestrasse wirkt als Lärmschutzwand für die Empfangspunkte am Hang. Eine Überbauung am Hangfuss in die Breite statt in die Höhe hätte kaum positive Effekte auf eine Lärmreduktion der höher gelegenen Wohnhäuser.

Die Grundeigentümerin/Bauherrschaft sowie der Gemeinderat haben entschieden, für das Gesamtprojekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Der Umweltverträglichkeitsbericht muss im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren wird nicht vorgenommen, da gemäss § 47 der kantonalen Umweltschutzverordnung (inkl. Anhang) das Baubewilligungsverfahren als massgebendes Verfahren festgelegt ist. Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes (Eichhof West und Eichhof Süd) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.

#### **4.7 Störfallvorsorge**

Um das Störfallrisiko auf das vorgegebene Ausmass zu reduzieren, hat das BUWD im Vorprüfungsbericht verschiedene Massnahmen definiert, die im Rahmen der Baubewilligung sicherzustellen sind. So darf eine Bezugsbewilligung erst erteilt werden, wenn die Aufrüstungen der Ammoniakanlage bei Heineken Schweiz AG realisiert und vom Fachbereich Risikovor-sorge abgenommen sind.

## 4.8 Verkehrsbelastung

Der Eichhof-Artikel im Bau- und Zonenreglement (Art. 9a BZR) und die darin festgelegten Ausnützungs-Richtwerte sind rechtskräftig. Die Nutzungsdichte ist damit vorgegeben. Die Hochhäuser sind fast ausschliesslich für Wohnen vorgesehen. Diese Nutzung erzeugt nachweislich das tiefste Verkehrsaufkommen und hat den höchsten Modal Split beim ÖV und Langsamverkehr. Dank der sehr guten Anbindung an die Buslinie 1 darf beim Areal Eichhof ein hoher ÖV-Anteil erwartet werden. Die IMI wird ca. 500 internationale Studierende ausbilden und beherbergen. Diese Studierende reisen heute nach Kastanienbaum mit Flugzeug und ÖV an. Der Gemeinderat hat deshalb bereits im September 2009 auf Anfrage der Grundeigentümerin angeboten, die Parkplatzzahl im Reglement zum Bebauungsplan für diese Nutzung auf die nachweislich notwendige Anzahl zu reduzieren. Insgesamt induzieren die geplanten Nutzungen auf dem Areal Eichhof ein tieferes Verkehrsaufkommen als andere zonenkonforme Nutzungen. Der Gemeinderat hat im Reglement eine maximal zulässige Fahrtenzahl festgelegt, damit unerwünschte Nutzungen über die Fahrtenberechnungen gesteuert werden können.

Die Erschliessung des Areals wurde im Zusammenhang mit der Verlängerung der Langsägestrasse zur Brauerei Eichhof aufgezeigt und war Grundlage für den ersten Studienauftrag im Jahr 2008. Im Projekt der Margadant GmbH war immer vorgesehen, dass es sich bei der Langsägestrasse um eine wichtige Achse für den Zweiradverkehr handelt. Die geplanten Nutzungen mit tiefem Verkehrsaufkommen führen zu weniger Konflikten auf der Langsägestrasse als Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen.

Die Sicherheit für den Langsamverkehr auf der Langsägestrasse war auch bei der kantonalen Vorprüfung wichtiges Thema. Der Bebauungsplan erfüllt die diesbezüglichen Vorgaben des Kantons. Es ist allerdings zu erwähnen, dass Massnahmen auf der Langsägestrasse ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplanes liegen und dass im Grundsatz die Gemeinde Kriens als Eigentümerin der Strasse für Massnahmen zuständig ist.

Die Erschliessung des Areals durch den öffentlichen Verkehr ist durch die VBL-Haltestellen in unmittelbarer Nähe sehr gut. Zwischen den beiden Strassenseiten bei der Haltestelle Grosshof gibt es eine Fussgängerunterführung, die vor ca. 10 Jahren erneuert wurde. Die Treppen sind mit einem Treppenlift ausgebildet und damit rollstuhlgängig. Rampen gibt es keine. Die dringend notwendige Kapazitätssteigerung auf der Linie 1 ist nicht durch das Areal Eichhof, sondern durch die Gesamtentwicklung der Gemeinde begründet. Das Agglomerationsprogramm 2. Generation des Kantons und das Konzept „Agglomobil due“ des Verkehrsverbundes Luzern (VVL) sehen entsprechende Massnahmen vor. Die Verkehrssituation in den Wohnquartieren am Hang oberhalb des Eichhofareals wird durch die Überbauung des Areals nicht verändert.

Die Gemeinde schafft sich im Reglement die Rechtsgrundlage, damit die Bauherrschaft zur Mitfinanzierung von Investitionen in Verkehrsanlagen der Gemeinde (Langsägestrasse, Rad-/Gehweg, Fussgängerunterführung) verpflichtet werden kann.

## 4.9 Städtebaulicher Prozess

Für das Eichhof-Areal wurden zwei Studienaufträge durchgeführt. Der erste Studienauftrag im Jahr 2007 umfasste das ganze Areal und forderte in seiner Aufgabenstellung städtebauliche

Lösungen. Der zweite Studienauftrag im Jahr 2009 umfasste den hinteren (nördlichen) Teil des Areals und verlangte Lösungsvorschläge für die Hochhäuser. Die Teiländerung Zonenplan und BZR sowie der vorliegende Bebauungsplan „Eichhof West“ entsprechen im Bereich der Baufelder A und B dem Ergebnis des zweiten Studienauftrags. Für das Baufeld C gibt es ein Richtprojekt, ein Konkurrenzverfahren wurde nicht durchgeführt und von der Gemeinde auch nicht verlangt. Der Gemeinderat hat nun entschieden, dem Bereich von Baufeld C eine Gestaltungsplanpflicht zuzuordnen. Der Gemeinderat hat damit mehr Möglichkeiten, auf die Gestaltung des Projektes in Zusammenarbeit mit dem Beirat Städtebau Luzern Süd Einfluss zu nehmen. Verschiedene noch ungelöste Fragen wie Standort Sammelstelle und Abfallentsorgung können auf den nächsten Planungsschritt verschoben werden, weil sie im Bebauungsplanverfahren nicht stufengerecht sind. Zudem hat der Gemeinderat die Möglichkeit, dass bei einem allfälligen Scheitern des IMI-Projektes neue Vorgaben für die Planung definiert werden können.

#### **4.10 Inventar der schützenswerten Kulturobjekte**

Auf dem Areal steht der ehemalige Konsumhof, der im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Kriens Kategorie II (Industrieobjekte) aufgeführt ist. Das Gebäude befindet sich baulich in einem schlechten Zustand. Die Gemeinde Kriens hat für den städtebaulichen Studienauftrag im Jahr 2008 keine Vorgabe gemacht, dass das Gebäude zwingend zu erhalten sei. Der Hochhaus-Studienauftrag im Jahr 2010 betrifft den Konsumhof nicht. Eine nachträgliche Unterschutzstellung würde bedeuten, dass der ganze städtebauliche Prozess für das Areal Eichhof wieder von vorne beginnen müsste. Zudem müsste die Gemeinde mit Kosten für den Werterhalt des Gebäudes sowie die bisher unnötig durchgeführten Verfahren rechnen. Die Grundeigentümer haben bisher alle Bedingungen erfüllt, welche die Gemeinde an Planungen mit städtebaulich hoher Qualität verlangte.

Der Gemeinderat wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplans für das Baufeld C das Kulturobjekt aus dem Inventar entlassen. Sollte das IMI-Projekt aus irgendeinem Grund nicht realisiert werden können, wird er den Antrag der Denkmalpflege des Kantons Luzern prüfen, ob und wie der Konsumhof in eine neue Bebauung integriert werden könnte.

#### **4.11 Städtebauliche Würdigung der Hochhäuser**

Bericht des Beurteilungsgremiums vom 5. Juli und 15. November 2010 zum Siegerprojekt des Studienauftrags "Eichhof West":

*"Das jetzt zur weiteren Bearbeitung ausgewählte Projekt von pool Architektur ZT GmbH, Wien, verspricht, den Gegebenheiten einer weder städtischen noch peripheren, weder urbanen noch provinziellen Situation insofern gerecht zu werden, als es ein ganz besonderes - eben auch: hybrides - Image schafft und sich damit in die auf den benachbarten Bereichen des Eichhof-Areals im Gang befindlichen Planungsabsichten kreativ einbindet."*

.....

*"Die Verfasser haben das Projekt in der Überarbeitung konsequent und logisch vertieft, sowohl in städtebaulicher und architektonischer, als auch in konstruktiver und ökonomischer Hinsicht. Es zeigt sich, dass der konzeptionelle Ansatz ausgesprochen robust und flexibel ist und damit ohne Verlust der grundlegenden Qualitäten auf unterschiedliche Einflussgrössen und Ansprüche reagieren kann."*



*Der Ansatz einer offenen Bebauung mit zwei kommunizierenden Solitären, die die Bewegung des Geländes volumetrisch und von der Wegführung her ausdeuten und aus denen heraus kompakte Hochbauten wachsen, ergibt sozusagen von selbst ein vielfältiges Wohnungsangebot. Diese ursprünglich eher überbordende "Buntheit" hat sich im Laufe der Überarbeitung gestrafft und beruhigt, nicht zuletzt dank der Präzisierung in konstruktiver Hinsicht.*

*Die Konstruktion beruht auf einem Stützen-Platten-System mit Erschliessungskernen und einzelnen Trennwänden als aussteifenden Elementen und einer umlaufenden Bandfensterfassade mit tragenden Brüstungen, die auch die zum Teil weit auskragenden Balkone abfangen. Alle anderen inneren Raumteiler sind nichttragend, sodass auch andere als konventionelle Wohnnutzungen eingefüllt werden können: Büros, Ateliers, kombiniertes Wohnen/Arbeiten, Wohngruppen, Alterswohnen, Pflegeeinheiten, Boardinghouse, usw. Das auf viele Geschosse verteilte Angebot an kollektiv nutzbaren Räumen und Aussenflächen unterstützt eine solche multiple Beispielbarkeit. Es ist zu erwarten, dass gerade dank dieser Vielfalt das neue Wohnquartier eine sehr hohe Eigenständigkeit ausstrahlt und damit ein eigenes Image aufzubauen imstande ist. Die architektonische Ausformulierung geht in dieselbe Richtung. Das Projekt kann für sich beanspruchen, einen absolut eigenständigen Ausdruck innerhalb der Siedlungslandschaft darzustellen und zu einer ausserordentlichen Marke zu werden. Dies ist an diesem Standort die wohl beste Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung.*

.....

*Insgesamt stellt das Projekt einen ganz wesentlichen Beitrag zum Wohnungsbau in der Schweiz dar, weil es Themen wie Nutzungsflexibilität, Mehrfachnutzbarkeit, Imagebildung usw. einbringt und verarbeitet, die hierzulande noch zu wenig angegangen werden."*

#### **4.12 Freiraum**

Das Freiraumkonzept „Eichhof West“ definiert verschiedene Teilräume mit Freiraumelementen und Freiraumqualitäten. Das Reglement erklärt diese Teilräume als verbindlich für die Umgebungsplanungen in den nächsten Verfahrensschritten.

#### **4.13 Würdigung in Abstimmung mit bisherigen Strategien des Gemeinderates**

Politische Gesamtplanung 2011 – 2015 (B+A Nr. 180/2010): Die bauliche Entwicklung unserer Gemeinde geschieht nach Innen und qualitativ hochwertig.

Strategie der räumlichen Entwicklung vom 23. Februar 2011:

- S2 Räumliche Entwicklung auf Nachhaltigkeit ausgerichtet
- S5 Bauen mit Kultur
- W1 Wohnen für alle in Neu- und Altbauten
- A2 Arbeitsplätze für Dienstleistungen und das Kleingewerbe an zentralen Lagen
- A3 Umsetzung ESP LuzernSüd / Abstimmung Arbeitsplatzentwicklung und Verkehr

## 5. Würdigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet das Projekt "Wohnen und Studieren auf dem Eichhofareal" als grosse Chance für Kriens und die Region mit der Aufwertung des Areals als "Tor zu Kriens und Tor zur Stadt Luzern". Es entspricht seiner Strategie, dass Entwicklung stattfinden soll mit einer Verdichtung nach Innen. Der Gemeinderat verspricht sich eine hohe städtebauliche Qualität mit der Schaffung von attraktivem städtischen und öffentlichen Raum. Das heute fast brachliegende Areal wird belebt mit den Nutzungen Studieren und Wohnen. Der Campus der IMI verleiht dem Gebiet Internationalität und erhöht die Bedeutung der Region Luzern im Bereich Bildung und Tourismus. Die Nutzungen sind volkswirtschaftlich sinnvoll sowie von langfristigen gesellschaftlichen Nutzen. Die Idee des Grün- und Freiraumkonzeptes (der Hügel, der in den städtischen Platz hinuntergezogen wird) ist spannend und soll auch in der Ebene eine hohe Qualität aufweisen.

Der Gemeinderat hat Verständnis, wenn sich Anwohner am Dattenberg gegen die Einschränkung der Aussicht wehren. Die bisherigen Planungsschritte basieren auf qualitativen Konkurrenzverfahren. Weitere übergeordnete Studien zu den Hochhäusern sind aus Sicht des Gemeinderates nicht mehr notwendig. Gemeinderat und Einwohnerrat haben im Juni 2011 mit der Abweisung der Volksmotion „Keine Hochhäuser auf dem Eichhofareal“ entschieden, dass in der Abwägung zwischen dichter städtischer Entwicklung am richtigen Ort und dem Schutz der Aussicht der städtischen Entwicklung ein höheres Gewicht zu geben ist.



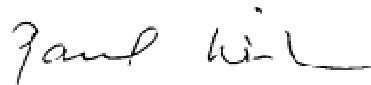
*Visualisierung Projektverfasser: Blick von der Luzernerstrasse auf das Areal Eichhof West*

## 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:

- Teiländerung der Ortsplanung, Hochhäuser Eichhof: Ergänzung Art. 9a Bau- und Zonenreglement
- Teiländerung der Ortsplanung, Hochhäuser Eichhof: Ergänzung Zonenplan
- Bebauungsplan Eichhof West
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West
- Planungsbericht Bebauungsplan Eichhof West
- Bebauungsplan Eichhof Süd
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof Süd
- Planungsbericht Bebauungsplan Eichhof Süd
- Zusammenstellung Mitwirkung Teilrevision und BP Eichhof vom 20. März 2013
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 05. März 2013