

Gemeinde Kriens

# Bebauungsplan Eichhof West Reglement

Parzellen GB Nr. 3, Nr. 826, Nr. 2993 und Nr. 2994

vom 20. März 2013

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

---

Vom Einwohnerrat beschlossen am .....

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

Martin Heini

.....

Guido Solari

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

## Inhalt

<b>1. Einleitende Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Art. 1 Zweck	2
Art. 2 Perimeter	2
Art. 3 Bestandteile	2
Art. 4 Rechtsgrundlage	2
Art. 5 Gestaltungsplanpflicht	2
<b>2. Art und Mass der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
Art. 6 Baubereiche	3
Art. 7 Nutzungstabelle	4
Art. 8 Verkaufsflächen	5
Art. 9 Dachgestaltung	5
<b>3. Gestaltung und Umgebung</b>	<b>5</b>
Art. 10 Gestaltungsgrundsatz	5
Art. 11 Umgebung	6
Art. 12 Entwässerung, Entsorgung	6
Art. 13 Platz	6
Art. 14 Kulturobjekt	7
<b>4. Erschliessung und Parkierung</b>	<b>7</b>
Art. 15 Erschliessung	7
Art. 16 Öffentlicher Fussweg im Wald	7
Art. 17 Verbindungsstege für Fussgänger	7
Art. 18 Parkplätze	8
Art. 19 Beseitigungsrevers Nationalstrassenbaulinie	8
<b>5. Umwelt, Sicherheit</b>	<b>9</b>
Art. 20 Energie-Standard	9
Art. 21 Lärmschutz	9
Art. 22 Störfallvorsorge	10
<b>6. Qualitätssicherung</b>	<b>10</b>
Art. 23 Beratungsgremium	10
Art. 24 Konkurrenzverfahren	10
<b>7. Schlussbestimmungen</b>	<b>11</b>
Art. 25 Ausnahmen	11
Art. 26 Inkrafttreten	11

Gestützt auf § 65 ff. und § 166 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Kriens den Bebauungsplan Eichhof West mit den folgenden Vorschriften:

## 1. Einleitende Bestimmungen

---

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Eichhof West schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen (unter anderem Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen) und zwei Hochhäusern nach § 166 PBG.

<sup>2</sup> Die Projektstudien im Planungsbericht und in den Beilagen haben wegleitenden Charakter. Wegleitende Elemente sind:

- Verteilung des Bauvolumens auf die Baubereiche
- abnehmende Gebäudehöhen von Nord nach Süd (Hang zur Strasse)
- Beibehalten des natürlichen Hangverlaufs zwischen den Bauten am Hang, soweit er nicht für Erschliessungsanlagen benötigt wird
- öffentlich zugänglicher Platz zwischen den Baukörpern an der Langsägestrasse.

---

### Art. 2 Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

---

### Art. 3 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Bebauungsplan Eichhof West (Situationsplan) 1:500
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West
- Freiraum- und Ökologiekonzept Eichhof West 1:500

---

### Art. 4 Rechtsgrundlage

<sup>1</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kriens und der übergeordneten Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 17.03.1989 und die Planungs- und Bauverordnung vom 27.11.2001 massgebend (zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplans gültige Fassungen).

---

### Art. 5 Gestaltungsplanpflicht

In dem im Bebauungsplan festgelegten Perimeter darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

---

### Art. 6 Baubereiche

<sup>1</sup> Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>2</sup> Die Baubereichsgrenze gegen die Langsägestrasse gilt in Übereinstimmung mit PBG § 30 und § 84 StrG als Baulinie.

<sup>3</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, offene oder geschlossene Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. dürfen die Baubereichsgrenzen um 1.0 m überragen.

<sup>4</sup> Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters geht der ordentliche Grenzabstand nach §§ 120 ff. PBG den Baubereichsgrenzen vor.

<sup>5</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:

- Kleinbauten, Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Parkplätze etc.), Entsorgungsanlagen, Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung
- Unterniveaubauten, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten oder die so in die Umgebungsgestaltung einbezogen sind, dass sie optisch nicht wesentlich als Bauten in Erscheinung treten. Unterniveaubauten sind so zu realisieren, dass die Umsetzung des Freiraum- und Ökologiekonzepts gewährleistet ist
- Terrainveränderungen zur Gestaltung der Einstellhalle. Die Einstellhalle darf nicht als Baute in Erscheinung treten (d.h. keine Wände, Mauern etc. sichtbar, ausgenommen davon sind Zugänge, Notausgänge, Belüftungsanlagen u. dgl.), sie ist in das neu modellierte Terrain zu integrieren.

<sup>6</sup> Vom eingedolten Entlastungskanal (Gewässer im Sinne WBG) ist für Unterniveaubauten und Erschliessungsanlagen ein Abstand von mindestens 4 m, horizontal gemessen auf Niveau des gewachsenen Terrains, einzuhalten. Allfällige Schäden beziehungsweise Instandstellungen oder Erneuerungsarbeiten am Gewässer gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

<sup>7</sup> Bauten und Anlagen sowie Leitungen ausserhalb der Baubereiche sind im Einklang mit dem Freiraum- und Ökologiekonzept zu planen. Im Baubewilligungsverfahren sind diese Elemente im Umgebungsplan detailliert auszuweisen.

## Art. 7 Nutzungstabelle

<sup>1</sup> Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	max. Firsthöhe (gem. § 139 PBG)	Kote höchster Punkt der fertigen Dachkonstruktion (inkl. Brüstung, ohne Dachaufbauten) in m ü. M.	Kote höchster Punkt des Gebäu- des inkl. Dachaufbauten nach Art. 9a BZR in m ü. M.	zulässige Nutzungen Fahrten DTV	max. anrechenbare Geschossflä- chen (aGF) gem. §§ 9 und 10 PBV Total in m <sup>2</sup>	- davon max. aGF Wohnen in m <sup>2</sup> (exkl. Wohnen für Auszubildende)
A1	68 m <sup>1</sup>	528.50 <sup>1</sup>	-	Wohnen, nicht und mässig stö- rende Gewerbe- und Dienst- leistungsbetriebe (öffentlich und privat, kundenin- tensiv und -extensiv), schuli- sche Einrichtungen, Restauration, Ho- tellerie, Verkauf, wobei insgesamt max. 2'170 DTV nicht überschritten werden dürfen (Eichhof West und Süd)	<sup>2</sup> 42'750 m <sup>2</sup>	<sup>3</sup> 35'435 m <sup>2</sup>
A2	57 m <sup>4</sup>	517.00 <sup>4</sup>	-			
B1	-	485.00 <sup>5</sup>	-			
B2	-	485.00 <sup>6</sup>	-			
B3	-	485.00 <sup>7</sup>	-			
B4	-	-	485.00 <sup>8</sup>			
B5	-	-	485.00 <sup>9</sup>			
C	25 m	-	-			

<sup>2</sup> Im Baubereich C sind mindestens zwei Bauten mit Versatz gegenüber der Langsägestrasse zu realisieren. Die Masse der Bauten sind so zu wählen, dass sie nicht als Hochhäuser im Sinne von § 166 Abs. 1 PBG gelten.

<sup>3</sup> Von den gesamthaft 42'750 m<sup>2</sup> anrechenbaren Geschossflächen sind mindestens 30 % im Baubereich C zu realisieren. Wird das bestehende Kul-

<sup>1</sup> die maximale Firsthöhe von 68.0 m gemäss Art. 9a BZR darf nicht überschritten werden

<sup>2</sup> entspricht einer AZ von 1.72

<sup>3</sup> entspricht einer AZ von 1.42

<sup>4</sup> die maximale Firsthöhe von 57.0 m gemäss Art. 9a BZR darf nicht überschritten werden

<sup>5</sup> entspricht talseitiger Fassaden-/Firsthöhe von ca. 25.5 m (je nach Lage im Terrain)

<sup>6</sup> entspricht talseitiger Fassaden-/Firsthöhe von ca. 26.0 m (je nach Lage im Terrain)

<sup>7</sup> entspricht talseitiger Fassaden-/Firsthöhe von ca. 25.5 m (je nach Lage im Terrain)

<sup>8</sup> entspricht talseitiger Fassaden-/Firsthöhe von ca. 16.5 m (je nach Lage im Terrain)

<sup>9</sup> entspricht talseitiger Fassaden-/Firsthöhe von ca. 14.0 m (je nach Lage im Terrain)

turobjekt erhalten, kann der Gemeinderat die Verteilung der Nutzflächen neu regeln.

<sup>4</sup> In den Baubereichen A1 und A2 beträgt die maximale Breite der Nord- bzw. Südfassaden der Bauten:

- ohne vorspringende Gebäudeteile (z.B. Balkone): 19 m
- einschliesslich vorspringender Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, offene oder geschlossene Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw.: 23 m

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Nutzungen gemäss Art. 7 Abs. 1 verlangen.

---

**Art. 8**  
**Verkaufsflächen**

<sup>1</sup> Es sind gesamthaft 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen (Nettoflächen gem. § 169 PBG) zulässig, davon max. 1'000 m<sup>2</sup> für kundenintensive Verkaufsnutzungen (insb. Güter für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf).

<sup>2</sup> Die kundenintensiven Verkaufsflächen dürfen nur in dem Masse realisiert werden, als sie nicht innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans Eichhof Süd (Grundstück Nr. 2 GB Kriens) realisiert sind.

---

**Art. 9**  
**Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis max. 5°) zulässig. Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

<sup>2</sup> Auf den Dächern sind nur Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen zulässig. Alle Dachaufbauten müssen unter einem Winkel von 45° hinter den Fassaden zurückversetzt sein und dürfen eine max. Höhe von 3.5 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> In den Baubereichen A1 und A2 sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn technisch keine andere Lösung machbar ist. Dachgärten und Dachterrassen sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, wenn sie in die Dachgestaltung integriert werden.

### **3. Gestaltung und Umgebung**

---

**Art. 10**  
**Gestaltungsgrundsatz**

An die Gestaltung werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

---

**Art. 11**  
**Umgebung**

<sup>1</sup> Die Grünzone innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist unter Ausnahme von Anlagen für den Langsamverkehr und allfällig erforderlichen Anlagen für die Waldbewirtschaftung im natürlichen Terrainverlauf zu belassen und naturnah als Ökofläche zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Umgebungsflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem detaillierten Umgebungsplan aufzuzeigen und hat sich nach dem Freiraum- und Ökologiekonzept zu richten. Im Umgebungsplan sind unter anderem Aussagen zu machen zu:

- Gestaltung und Lage von Strassen-, Frei- und Aussenräumen, Grünzonen, Wegen, Plätzen, oberirdischen Parkplätzen, Spielflächen, Entsorgungsanlagen und dgl.
- Gestaltung des Reversbereichs entlang der Autobahn
- Materialisierung und Beleuchtung
- Ökologische Aufwertungsmassnahmen, Terrainveränderungen, Bepflanzung und Umgang mit Schutzobjekten.

<sup>3</sup> Parkplätze im nordwestlichen Bereich des Planungsperimeters müssen einen Waldabstand von 5 m einhalten, sofern Terrainveränderungen im Umfang von höchstens 1.50 m nötig sind, ansonsten gilt auch für Parkplätze ein Waldabstand von 10 m.

<sup>4</sup> Eine allfälliger Ersatz der bestehenden Stützmauer im nordwestlichen Bereich des Planungsperimeters muss einen Waldabstand von 10 m einhalten.

<sup>5</sup> Die Bauherrschaft hat die Umgebung zur Langsägestrasse auf ihre Kosten und nach Vorgaben der Gemeinde anzupassen.

---

**Art. 12**  
**Entwässerung, Entsorgung**

<sup>1</sup> Die Retention und Versickerung ist vor der Einreichung des ersten Baugesuchs zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Retentions- und Versickerungsanlagen können auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters angelegt werden, wenn dies grundbuchlich gesichert ist.

<sup>2</sup> Die Abfallentsorgung über den gesamten Bebauungsplanperimeter ist vor Einreichung des ersten Baugesuchs in einem Entsorgungskonzept zu regeln und zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Es ist eine zentrale Entsorgungsanlage entlang der Sammelroute zu planen und zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse innerhalb des Bebauungsplanperimeters eine öffentliche Sammelstelle einrichten und betreiben.

---

**Art. 13**  
**Platz**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter ist ein öffentlich zugänglicher, gut gestalteter Platz zu realisieren, welcher die Verbindung der Baubereiche A und B zur Langsägestrasse herstellt. Der Platz hat eine Mindestfläche von

1'200 m<sup>2</sup> sowie im Durchschnitt eine Breite von mindestens 20 m aufzuweisen.

<sup>2</sup> Der Platz ist verkehrsfrei zu gestalten (unter Ausnahme von Notzufahrten und Fahrradverkehr).

---

**Art. 14**  
**Kulturobjekt**

Über den Erhalt des Kulturobjekts Konsumhof (Objekt Nr. I 25) wird im Genehmigungsverfahren des Gestaltungsplans entschieden. Im Fall eines Abbruchs sind die Bauten vorgängig auf Kosten der Grundeigentümerschaft nach Vorgaben der Denkmalpflege zu dokumentieren.

#### **4. Erschliessung und Parkierung**

---

**Art. 15**  
**Erschliessung**

<sup>1</sup> Im Situationsplan 1:500 ist die generelle Verkehrsführung für den motorisierter Individualverkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie den Rettungs-, Liefer- und Serviceverkehr innerhalb des Perimeters aufgezeigt. Die definitive Ausführung (Masse, genaue Lage etc.) wird im Rahmen des Gestaltungsplans in Abstimmung mit dem Strassenprojekt der Gemeinde Kriens für die Langsägestrasse festgelegt.

<sup>2</sup> Die Kosten für Massnahmen zu Gunsten des Langsamverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs innerhalb und ausserhalb des Perimeters gehen nach Massgabe der Interessen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Der Gemeinderat regelt spätestens vor Erteilung der ersten Baubewilligung die Details in einem Vertrag.

---

**Art. 16**  
**Öffentlicher Fussweg im Wald**

<sup>1</sup> Der gemäss Situationsplan durch den Wald verlaufende öffentliche Fussweg stellt die Verbindung zwischen Steinhofweg und Amstutzweg sicher. In Absprache mit der Gemeinde darf der Fussweg auch ausserhalb des Walds durch die Grünzone geführt werden.

<sup>2</sup> Der Fussweg muss von der Hecke grundsätzlich einen Abstand von 6 m einhalten. Anschlusswege an den Fussweg im Wald und an den Steinhofweg sind erlaubt und dürfen den Heckenabstand unterschreiten, sofern das geschützte Objekt nicht beeinträchtigt wird.

---

**Art. 17**  
**Verbindungsstege für Fussgänger**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Verbindungsstege verbinden die Bauten in den Baubereichen A1/B1/B2/B4 bzw. A2/B3/B5 mit dem Fusswegnetz.

<sup>2</sup> Die Verbindungsstege sind offen zu gestalten (im Sinne der Projektstudie) und dürfen eine Breite von max. 3 m aufweisen.

<sup>3</sup> Wenn der öffentliche Fussweg im Wald realisiert wird, darf der Verbindungssteg V1 bis an diesen heran gebaut werden. Ansonsten muss er als

übrige Baute gem. § 136 Abs. 3 PBG einen Abstand von 10 m zum Waldrand einhalten.

<sup>4</sup> Die Verbindungsstege dürfen die absolute Höhe von 485 m ü. M. nicht überschreiten (Kote oberster Punkt der fertigen Konstruktion).

---

**Art. 18**  
**Parkplätze**

<sup>1</sup> Insgesamt sind max. 494 Parkplätze zulässig, davon max. 50 als offene oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden. Für das Gesamtprojekt wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Umweltverträglichkeitsbericht muss im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben werden. Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes (Eichhof West und Eichhof Süd) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.

<sup>2</sup> Die offenen oberirdischen Parkplätze für Besucher und Kunden dürfen ausschliesslich innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs angeordnet werden.

<sup>3</sup> Nordwestlich des Baubereichs B1 gelegene oberirdische Parkplätze müssen bei einem allfälligen Ersatz der bestehenden Stützmauer (Neubau oder Rückbau) einen Abstand von 10 m zum Waldrand einhalten.

<sup>4</sup> Alle Parkplätze unter Ausnahme der oberirdischen Parkplätze für Besucher und Kunden sind in Einstellhallen zusammenfassen und über die im Situationsplan bezeichnete Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch) zu erschliessen.

<sup>5</sup> Die Pflicht-Parkplätze für die Nutzungen im Baubereich C dürfen bis zur vollständigen Realisierung resp. während der Etappierung der Bebauung provisorisch auch als offene oberirdische Parkplätze vorgesehen werden. Sie müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche für oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden zu liegen kommen.

<sup>6</sup> Die öffentlich zugänglichen Abstellplätze sind mit Gebühren zu bewirtschaften. Die erste Stunde kostet mindestens gleich viel wie die Gemeinde tagsüber für ihre öffentlich zugänglichen Parkplätze für die erste Stunde verlangt, mindestens Fr. 1.50 für die erste Stunde.

<sup>7</sup> Die Zählung des DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) der Ein- und Ausfahrten ist mit geeigneten technischen Massnahmen zu Lasten der Grundeigentümerschaft sicher zu stellen. Die Daten sind der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

<sup>8</sup> Falls der maximal zulässige DTV überschritten wird, kann der Gemeinderat jederzeit angemessene Massnahmen zur Reduktion anordnen.

---

**Art. 19**  
**Beseitigungsrevers**  
**Nationalstrassenbau-**  
**linie**

<sup>1</sup> Innerhalb der Nationalstrassenbaulinie gilt ein Beseitigungsrevers zulasten der Grundeigentümerschaft. Alle hier zulässigen Bauten und Anlagen (z.B. Kleinbauten, Verkehrsflächen, oberirdische Parkplätze) müssen technisch und rechtlich auch ausserhalb realisierbar sein. Die entsprechenden

Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

<sup>2</sup> Ausgenommen vom Beseitigungsrevers ist die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche für die Realisierung der internen Erschliessung.

## 5. Umwelt, Sicherheit

---

### Art. 20 Energie-Standard

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind, soweit möglich und sinnvoll, in Übereinstimmung mit dem SIA Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040 /2011, resp. SIA D 0236 /2011) zu planen, zu erstellen und zu betreiben.

<sup>2</sup> Der Richtwert für den Betrieb, bezogen auf die nicht erneuerbare Primärenergie und den Treibhausgasemissionen, ist gemäss den Vorgaben des SIA Merkblatts 2040 /2011, Abschnitt 3.3 bis 3.5, einzuhalten. Nutzungen, die nicht eindeutig einer Standardnutzung zugewiesen werden können, sind sinngemäss für Büronutzungen anzuwenden.

<sup>3</sup> Der Mindestwärmeschutz der Gebäudehülle richtet sich nach den Anforderungen des Minergie-Standards oder eines vergleichbaren Standards. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

<sup>4</sup> Die Bauten sind nach den Kriterien der ECO-BKP Merkblätter 2011 im Gesamtkonzept zu erstellen. Punktuelle Abweichungen sind möglich.

<sup>5</sup> Der Vollzug erfolgt im Auftrag der Gemeinde über ein unabhängiges externes Büro mit entsprechendem Fachwissen. Die dadurch entstehenden Kosten sind verursachergerecht durch die Gesuchstellerin zu tragen.

<sup>6</sup> Gemäss § 165 Planungs- und Baugesetz (PBG) kann bei Überbauungen mit mehr als 3'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche die Gemeinde verlangen, dass eine Heizungsanlage mit gemeinsamer Zentrale erstellt wird, auch wenn sich das Bauland im Eigentum verschiedener Grundeigentümer befindet. Die Energieversorgung ist mit dem Bebauungsplan Eichhof Süd zu koordinieren. Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken kann die Gemeinde in der Baubewilligung verlangen, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind. Die Koordination einer möglichen lokalen, räumlichen Energieplanung (kommunale Energieplanung) liegt bei der Gemeinde.

---

### Art. 21 Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Grundstücke GB Nr. 3 und Nr. 2994 im südlichen Planungserimeter sind erschlossen, es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>2</sup> Die Grundstücke GB Nr. 826 und Nr. 2993 im nördlichen Planungserimeter inklusive Wald- und Grünzone sind nicht erschlossen, es gelten die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Baugesuche ist die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen. Der Einwohnerrat kann bei einem überwiegenden Interesse und mit Zustimmung der kantonalen Dienststellen Ausnahmen genehmigen.

---

**Art. 22**  
**Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> Aufgrund der bestehenden Gefahrenpotentiale im Nahbereich des Bebauungsplanperimeters genügen die aufgrund des Minergie-Standards oder vergleichbarer Standards und des Lärmschutzes vorgesehenen baulichen Massnahmen zum Schutz von Personen in den Gebäuden.

<sup>2</sup> Auf den der Nationalstrasse A2, der Kantonsstrasse K4A und der Brauerei Eichhof zugewandten Seiten sollen keine Bereiche vorgesehen werden, die eine grosse Personenansammlung im Freien begünstigen.

<sup>3</sup> Bei Gebäuden mit einer Lüftungsanlage soll diese manuell oder über einen Sensor angesteuert und abgeschaltet werden können. Diese technische Massnahme ist auf Stufe Bauprojekt zu konkretisieren.

<sup>4</sup> Die technischen Massnahmen und die Finanzierung zur Störfall- und Lärmschutzvorsorge auf den benachbarten Grundstücken GB Nr. 5523 und Nr. 5524 sind in einer privatrechtlichen Vereinbarung verbindlich geregelt. Die erforderlichen Massnahmen sind im Rahmen der betroffenen Baugesuche festzulegen und spätestens bis zur Bezugsbewilligung umzusetzen.

## 6. Qualitätssicherung

---

**Art. 23**  
**Beratungsgremium**

Der Gemeinderat kann ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach Art. 10 beurteilt und Empfehlungen zu Handen des Gemeinderates ausspricht.

---

**Art. 24**  
**Konkurrenzverfahren**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann als Grundlage für die Baubewilligungen und für allfällige Anpassungen am Bebauungsplan die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen.

<sup>2</sup> Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann einen der Verfasser bestimmen.

## 7. Schlussbestimmungen

---

**Art. 25**  
**Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

---

**Art. 26**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Eichhof West tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.