

Gemeinde Kriens

# **Bebauungsplan Eichhof Süd**

## **Reglement**

Parzelle GB Nr. 2

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>2</b>
Art. 6 Baubereich A	2
Art. 7 Nutzungstabelle	3
Art. 8 Verkaufsflächen	4
Art. 9 Dachgestaltung	4
<b>3. Gestaltung und Umgebung</b>	<b>4</b>
Art. 10 Gestaltungsgrundsatz	4
Art. 11 Umgebung	4
Art. 12 Entwässerung, Entsorgung	5
<b>4. Erschliessung und Parkierung</b>	<b>5</b>
Art. 13 Erschliessung	5
Art. 14 Parkplätze	5
Art. 15 Gemeinsame Erschliessung mit Grundstück Nr. 1130 GB Stadt-Luzern	6
<b>5. Umwelt, Sicherheit</b>	<b>6</b>
Art. 16 Energie-Standard	6
Art. 17 Lärmschutz	7
Art. 18 Störfallvorsorge	7
<b>6. Koordination mit der Stadt Luzern</b>	<b>8</b>
Art. 19 Gesamtkonzept	8
<b>7. Qualitätssicherung</b>	<b>8</b>
Art. 20 Beratungsgremium	8
Art. 21 Konkurrenzverfahren	8
<b>8. Schlussbestimmungen</b>	<b>9</b>
Art. 22 Ausnahmen	9
Art. 23 Inkrafttreten	9

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

## 1. Einleitende Bestimmungen

---

**Art. 1**  
**Zweck**

<sup>1</sup> Übergeordnetes Ziel ist die Realisierung eines gemeindegrenzen-übergreifenden Gesamtprojektes im Bebauungsplanperimeter Eichhof Süd und auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 1130 GB Stadt Luzern.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan Eichhof Süd schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen, und sichert die Koordination bezüglich eines gemeinsamen Projektes mit dem angrenzenden Grundstück Nr. 1130 GB Stadt Luzern.

---

**Art. 2**  
**Perimeter**

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter (Grundstück Nr. 2 GB Kriens, 2'026 m<sup>2</sup>). Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

---

**Art. 3**  
**Bestandteile**

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Bebauungsplan Eichhof Süd (Situationsplan) 1:500
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof Süd

---

**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**

Im Bebauungsplanperimeter darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

---

**Art. 6**  
**Baubereich A**

<sup>1</sup> Hochbauten sind nur innerhalb des Baubereichs A zulässig. Sie dürfen in Übereinstimmung mit PBG § 30 und mit § 84 StrG bis an die Baulinie gemäss Plan gebaut werden.

<sup>2</sup> Für Unterniveaubauten, welche oberirdisch nicht in Erscheinung treten oder welche so in die Umgebungsgestaltung einbezogen sind, dass sie optisch nicht wesentlich als Bauten in Erscheinung treten und welche die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllen, gilt in Übereinstimmung mit PBG § 30 und mit § 84 StrG die Baulinie für Unterniveaubauten gemäss Plan.

<sup>3</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. dürfen die südliche und die westliche Baubereichsgrenze um 1.0 m überragen; die übrigen Baulinien dürfen nicht überragt werden.

<sup>4</sup> Für die Baubereichsgrenze entlang der Gemeindegrenze Kriens – Luzern gilt:

- Bei Realisierung eines eigenen Projektes innerhalb des Bebauungsplanperimeters Eichhof Süd geht der ordentliche Grenzabstand nach § 122 PBG der Baubereichsgrenze vor.
- Wird in Zusammenhang mit dem Grundstück Nr. 1130 GB Stadt Luzern ein gemeindegrenzen-übergreifendes Projekt realisiert, darf bis an die Baubereichsgrenze gebaut werden. Das Vorgehen nach Art. 19 (Erarbeitung Gesamtkonzept) ist in diesem Fall verbindlich.

<sup>5</sup> Ausserhalb des Baubereichs A sind zulässig:

- Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Parkplätze etc.), Entsorgungsanlagen, Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung
- Unterniveaubauten gemäss Art. 6 Abs. 2.

**Art. 7  
Nutzungstabelle**

<sup>1</sup> Für den im Plan festgelegten Baubereich A gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	max. Firsthöhe (gem. § 139 PBG)	zulässige Nutzungen Fahrten DTV	max. anrechenbare Geschossflächen (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)
A	25 m	Wohnen, nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (öffentlich und privat, kundenintensiv und kundenextensiv), schulische Einrichtungen, Restauration, Hotellerie, Verkauf, wobei insgesamt max. 2'170 DTV nicht überschritten werden dürfen (Eichhof West und Süd)	6'555 m <sup>2</sup>	2'888 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die Masse im Baubereich A müssen so gewählt werden, dass die Bauten nicht als Hochhäuser im Sinne von § 166 Abs. 1 PBG gelten.

<sup>3</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 West (Grundstücke Nrn. 3, 826, 2993, 2994 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.

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

---

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Gestaltung des Übergangsbereichs an der Gemeindegrenze Kriens - Luzern ist besonderes Augenmerk zu schenken. Ziel ist eine parzellenübergreifende, mindestens aber eine aufeinander abgestimmte Gestaltung auf den Grundstücken Nr. 2 GB Kriens und Nr. 1130 GB Stadt Luzern.

---

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

Die Gestaltung der Umgebungsflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem detaillierten Umgebungsplan aufzuzeigen, in welcher unter anderem Aussagen zu machen sind zu:

- Gestaltung und Lage von Strassen-, Frei- und Aussenräumen, Grünzonen, Wegen, Plätzen, oberirdischen Parkplätzen, Spielflächen, Entsorgungsanlagen und dgl.

- Materialisierung und Beleuchtung
- Ökologische Aufwertungsmassnahmen, Terrainveränderungen und Bepflanzung

---

**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.

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

---

**Art. 13**  
**Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Langsägestrasse. 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. 14**  
**Parkplätze**

<sup>1</sup> Insgesamt sind max. 118 Parkplätze zulässig. 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 oberirdischen Parkplätze für Besucher und Kunden dürfen ausschliesslich entlang der Langsägestrasse angeordnet werden und dürfen den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Alle Parkplätze unter Ausnahme der oberirdischen Parkplätze für Besucher und Kunden sind in unterirdischen Einstellhallen zusammenfassen und über Sammelzufahrten ab der Langsägestrasse zu erschliessen.

<sup>4</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>5</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>6</sup> Falls der maximal zulässige DTV überschritten wird, kann der Gemeinderat jederzeit angemessene Massnahmen zur Reduktion anordnen.

---

**Art. 15**  
**Gemeinsame**  
**Erschliessung mit**  
**Grundstück Nr. 1130**  
**GB Stadt-Luzern**

Der Gemeinderat kann in Abweichung zu Art. 13 für die Erstellung von Erschliessungsanlagen zur Parkierung (Einstellhalle, Zu- und Wegfahrten) und von Parkplätzen Befreiungen erteilen, wenn deren Realisierung auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 1130 GB Stadt Luzern gesichert ist. Das Vorgehen nach Art. 19 (Erarbeitung Gesamtkonzept) ist in diesem Fall verbindlich.

## 5. Umwelt, Sicherheit

---

**Art. 16**  
**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 PBG kann die Gemeinde bei Überbauungen mit mehr als 3'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche 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 West zu koordinieren. Im Ein-

zugsgebiet 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. 17**  
**Lärmschutz**

Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III. 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. 18**  
**Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> Aufgrund der bestehenden Gefahrenpotentiale im Nahbereich des Bebauungsplanperimeters sind an den vorgesehenen Bauten zusätzlich zu den bereits im Rahmen des Minergie-Standards oder eines vergleichbaren Standards und des Lärmschutzes vorgesehenen Massnahmen folgende baulichen, technischen oder organisatorischen (planerischen) Massnahmen zum Schutz von Personen in und um die Gebäude vorzusehen:

- Die Frischluftzufuhr der Gebäude soll auf der Ost- oder Westseite der Gebäude erfolgen. Die Lüftungsanlage soll manuell oder über einen Sensor angesteuert abgeschaltet werden können.
- Auf der Südseite der Gebäude sollen keine Bereiche vorgesehen werden, die eine grosse Personenansammlung im Freien begünstigen. Die Hauptzugänge der Gebäude sollen auf der Nordseite vorgesehen werden.
- Bei den Fenstern der Südfassade ist der Nachweis zu erbringen, dass im Ereignisfall die Hitzestrahlung nicht direkt in das Gebäude gelangen und somit Personen gefährden kann. An der Südfassade soll eine Konstruktion und Materialien gewählt werden, die einem Feuerwiderstandwert EI15 gemäss DIN EN 1363 und DIN EN 13501-2 entsprechen, sofern sich die im Bereich der Fassade aufhaltenden Personen nicht innert 15 Minuten in Sicherheit bringen können.
- Im Bereich des vorgesehenen Hotelgebäudes ist in Absprache mit der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) zu prüfen, ob entlang der Kantonsstrasse K4A ein Abirrschutz angebracht werden kann.

Diese zusätzlichen Massnahmen sind auf Stufe Bauprojekt zu konkretisieren.

<sup>2</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. Koordination mit der Stadt Luzern

---

### Art. 19 Gesamtkonzept

<sup>1</sup> Projekte, die den ordentlichen Grenzabstand zur Gemeindegrenze Kriens - Luzern unterschreiten, die bezüglich Erschliessung oder Parkierung Befreiungen erfordern, oder die Projekte auf Grundstück Nr. 1130 GB Stadt Luzern präjudizieren würden, dürfen nur gestützt auf ein Gesamtkonzept „Bebauung, Erschliessung, Aussenraum“ über die Grundstücke Nr. 2 GB Kriens und Nr. 1130 GB Stadt Luzern bewilligt werden.

<sup>2</sup> Das Gesamtkonzept muss vom Gemeinderat Kriens sowie vom Stadtrat Luzern genehmigt werden.

<sup>3</sup> Das Gesamtkonzept ist auf Grundlage eines gemeinsamen Konkurrenzverfahrens nach Art. 21 Abs. 2 ff. zu erarbeiten. Baubewilligungen dürfen erst nach Vorliegen des genehmigten Gesamtkonzeptes erteilt werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes verlangen, auch wenn die Voraussetzungen nach Abs. 1 nicht erfüllt sind.

## 7. Qualitätssicherung

---

### Art. 20 Beratungsgremium

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

---

### Art. 21 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.

<sup>4</sup> Bei einem gemeinsamen Konkurrenzverfahren mit der Stadt Luzern über die Grundstücke Nr. 2 GB Kriens und Nr. 1130 GB Stadt Luzern

- sind zusätzlich der Stadtrat Luzern und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Beurteilung der Projektentwürfe zu beteiligen und
- kann auch der Stadtrat Luzern einen der drei Verfasser bestimmen.

## 8. Schlussbestimmungen

---

**Art. 22**  
**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. 23**  
**Inkrafttreten**

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