

Zusammenstellung Mitwirkung BP Eichhof

Stand: 20. März 2013

Rund 40 Eingaben von Privaten, Verbänden und Organisation

Generelle Beantwortung der wesentlichsten Fragen aus dem Mitwirkungsverfahren BP Eichhof

Anmerkung: Im Sinne der einfachen und pragmatischen Beurteilung bzw. Formulierung der Anträge des Gemeinderates wird nachfolgende Zusammenfassung der wichtigsten Themen zu den Mitwirkungsanträge erstellt. Die Zusammenstellung orientiert sich weitestgehend am Antrag des Gemeinderats an den Einwohnerrat zur Ablehnung der Volksmotion „Keine Hochhäuser auf dem Eichhofareal“ (Nr. 247/2011 vom 7. Juni 2011). Die zitierten Passagen sind *kursiv* wiedergegeben. Der Einwohnerrat hat gestützt auf diesen Antrag die Volksmotion mit 25 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt. Bei der nachfolgenden Beantwortung der einzelnen Anträge kann damit oft auf die generellen Themen verwiesen werden.

Thema	Generelle Beantwortung durch den Gemeinderat
A Chronologie der Planungen auf dem Eichhofareal	<ul style="list-style-type: none">• <i>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.</i>• <i>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 fehlendem Ergebnis aus dem damals laufenden städtebaulichen Studienauftrag begründet.</i>• <i>Der städtebauliche Studienauftrag der Eichhof Immobilien AG wurde am 14. / 15. April 2008 juriert. Als Sieger ging der Projektvorschlag der Architekten Diener & Diener hervor.</i>• <i>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 eigentümerverbindlich zu verankern. Das Areal Eichhof wird als geeignet für Hochhäuser über 35 m bezeichnet.</i>• <i>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.</i>• <i>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 Hoch-</i>

	<p><i>häuser 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Gegen den Beschluss des Einwohnerrates wurde eine Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Luzern eingereicht. Der Regierungsrat wies die Beschwerde mit Entscheid 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. Da keine weiteren Rechtsmittel beim Bundesgericht 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.</i> • <i>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. 56 m.</i> • <i>Gestützt auf den Projektvorschlag der pool Architektur ZT GmbH, Wien, wurden der Bebauungsplan und die notwendige Ergänzung des Zonenplanes mit den zulässigen Höhen für Hochhäuser erarbeitet. Im Zonenplanentwurf werden dabei die Höhen mit 68 m und 57 m festgelegt.</i> • <i>Bebauungsplan und Zonenplan wurden im Mai 2012 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt.</i>
<p>B vorgesehene Nutzung des Areal (unverbindliche Angaben)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>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 soll ein Wohnen mit Service für alle Lebensphasen.</i> • <i>Zwischen den Hochhäusern und der Langsägestrasse entsteht das IMI Studierenden-Campus mit Schulgebäude und Wohnheim. 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 ÖV-Nutzende und Radfahrende.</i> • <i>Auf der Parzelle Eichhof Süd (südlich der Brauerei) soll ein internationales Hotel entstehen, das eine enge Zusammenarbeit mit dem IMI-Campus sucht.</i> • <i>Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 200 Mio. Franken.</i>
<p>C Internationale</p>	<p>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</p>

<p>Schule IMI</p>	<p>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: „<i>Wohnen, nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (öffentlich und privat, kundenintensiv und -extensiv), schulische Einrichtungen, Restauration, Hotellerie, Verkauf gemäss Art. 10 und Art. 16 BZR</i>“.</p> <p>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.</p>
<p>D Grundsätzliche Eignung des Areals Eichhof West für Hochhäuser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>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.</i> • <i>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 ein Vorentscheid, 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.</i> • <i>Der Gemeinderat hat anschliessend den notwendigen Bebauungsplan entworfen. Parallel dazu wird die Maximalhöhen der Gebäude im Zonenplan der Gemeinde Kriens festgelegt. Bei der Prüfung (Gemeinderat) und dem Erlass (Einwohnerrat) des Bebauungsplanes werden die gesetzlichen Anforderungen der Wohnhygiene (z.B. Schattenwurf) und des Störfallrisikos durch die Brauerei Eichhof eingehalten werden müssen.</i>
<p>E</p>	<p>Im Besonnungsgutachten von 20. Februar 2012 zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass die Häuser am Steinhofweg und alle dahinterlie-</p>

Schattenwurf	genden 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.
F Lärmschutz	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ergebnis: Aus den für den Bebauungsplan notwendigen Lärmnachweisen geht klar hervor, dass die gesetzlichen Lärmforderungen 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.</p>
G Verkehrsbelastung	<ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>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</i>

	<p><i>zu weniger Konflikten auf der Langsägestrasse als Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Sicherheit für den Langsamverkehr auf der Längsägestrasse 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 hervorragend. 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 VVL sehen entsprechende Massnahmen vor. • Die Verkehrssituation in den Wohnquartieren am Hang oberhalb des Eichhofareals wird durch die Überbauung des Areals nicht verändert.
<p>H Beständigkeit der Ortsplanung (Planbeständigkeit)</p>	<p>Wie aus Punkt A ersichtlich ist, ist das Areal Eichhof schon seit langem einer Bauzone zugewiesen.</p> <p>Im Rahmen von Bebauungsplänen konnten gemäss § 166 PBG (Hochhäuser) <i>an ortsplannerisch, insbesondere ästhetisch und verkehrsmässig geeigneten Punkten</i> 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“ im Jahr 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 kantonalen Praxis realisiert werden konnten.</p> <p>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.</p>
<p>I Kriterium Aussicht</p>	<p><i>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.</i></p> <p>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.</p>
<p>K Inventar der schützenswert</p>	<p><i>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</i></p>

en Kultur-objekte	<i>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. Dieser Prozess erlaubt auch die Entlassung eines Objektes auf dem Inventar. Der Gemeinderat erwartet allerdings auch im vorderen Arealteil mit den IMI-Bauten eine hohe städtebauliche Qualität.</i>
--------------------------	---

Nr.	Nr. Mitwirk-ker	Antrag / Begründung	Stellungnahme OPK
	1 / 3	<p>Antrag: <i>Art. 10, Wohn- und Arbeitszone Eichhof War-E:</i> Es ist ein Absatz 7 zuzufügen: Für Neubauten auf dem Parzellenbereich C (Bauten Hotelfachschule IMI) ist ein separater Bebauungsplan erforderlich, der im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet wird.</p> <p>Begründung: Das Gebiet Eichhof ist ein Schlüsselareal im Übergang von Luzern nach Kriens. Der Übergang wird durch die Autobahn und deren Tunnelleinfahrt massgeblich geprägt und zerschnitten. Im Moment stellt das Gebiet zwischen Luzern und Kriens eine städtebauliche Lücke dar. Diese gilt es mit einer adäquaten, städtebaulichen Entwicklung zu schliessen, um damit auch den Einschnitt der Autobahn einzubinden. Es ist fraglich, ob mit der vorgesehenen Bebauung dies erreicht wird. Der Bebauungsvorschlag auf dem Parzellenbereich C für die Bauten der Hotelfachstelle IMI ist nicht durch ein Wettbewerbsverfahren erarbeitet worden und vermag städtebaulich nicht zu überzeugen. Darum soll für diesen Bereich ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden, in dessen Programm die Kriterien für den städtebaulichen Zusammenschluss von Luzern und Kriens und die Einbindung der Autobahn definiert werden. Unglücklich und unverständlich ist, dass der Parzellenbereich C nicht Bestandteil des Wettbewerbsverfahrens war. Je nach Ergebnis des Wettbewerbs für den Baubereich C ist in Begleitung eines Fachgremiums das Projekt der Hochhäuser auf den Parzellenbereichen A und B allenfalls zu überarbeiten.</p>	<p><i>Auf eine Pflicht zum Konkurrenzverfahren soll verzichtet werden. Im Bebauungsplan sind im Kapitel „Qualitätssicherung“ zwei Massnahmen vorgesehen, die dem Gemeinderat erhebliche Einflussmöglichkeiten auf die Qualität der Bebauung geben:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der Gemeinderat kann ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte zu Händen des Gemeinderates beurteilt und Empfehlungen ausspricht.</i> • <i>Der Gemeinderat kann als Grundlage für die Baubewilligung und für Anpassungen des Bebauungsplanes ein Konkurrenzverfahren verlangen. Dies wird er dann verlangen, wenn die Qualität nicht anderweitig gesichert werden kann (z.B. durch Bauberatung durch das Beratungsgremium).</i>
	2	<p>Antrag: <i>Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West</i> Art.15.6: Parkplätze für Verkaufs-, Büro- und weitere Arbeitsnutzungen, sowie für Besucher und Kunden sind zu bewirtschaften. Die Mindestgebühr für die erste Stunde hat CHF 2.00 zu betragen.</p> <p>Begründung: Ebenso wie die zukünftigen Bewohnenden des Areals Eichhof West für ihren Parkplatz eine monatliche Miete bezahlen, soll auch von allen anderen NutzerInnen der Parkplätze eine Gebühr verlangt werden. Die Mindestgebühr muss</p>	<p><i>Das Anliegen ist im Art. 15 Abs 6 im Sinne der Einwenderin an sich umgesetzt. Der Absatz verlangt die Bewirtschaftung sämtlicher Parkplätze mit Ausnahme der Parkplätze für Wohnnutzungen. Es ist klar, dass die Parkplätze fürs Wohnen nicht gratis sein werden. Es besteht kaum Gefahr, dass die Vermieterin oder Verkäuferin der Wohnparkplätze die Nutzung dieser Parkplätze nicht verrechnen würde, was kaum wirtschaftlich wäre. Mit „Bewirtschaftung“ in diesem Artikel ist eine Parkgebühr mit Schrankenlösung oder ähnlichem gemeint. Gemäss Art. 15 muss jedenfalls aber eine Gebühr erhoben werden. Auf die</i></p>

		CHF 2.00 pro Stunde betragen. jede weitere Stunde wird zusätzlich verrechnet. Eine Parkplatzbewirtschaftung hilft den Verkehr zu lenken und den öV zu fördern.	<i>Forderung, eine explizite Gebühr im Bebauungsplan festzulegen, soll nicht eingetreten werden. Diese soll den Bewirtschaftern des Areals überlassen werden.</i>
	4	<p>Antrag: Verdichten ist heute Pflicht, daher ist im Bereich EICHHOF ein Projekt mit höchstmöglicher Ausnützung zu realisieren, aber nicht mit höchstmöglicher Bauhöhe. Das früher erstrangierte Projekt Diener/Diener beispielsweise hat höhere Ausnützung und ist daher weiterzubearbeiten.</p> <p>Begründung: Diener/Diener haben ein Projekt entwickelt, das sich in jeder Beziehung gut in diese Umgebung einpasst und mit einer bedeutend höheren Ausnützung mindestens die gleiche Rendite erlauben sollte.</p>	<i>Die Bebauung wird mit höchstmöglicher Ausnützung gemäss Bau- und Zonenreglement realisiert. Zur Städtebaulichen Umsetzung siehe Punkt D der Einleitung.</i>
	4	<p>Antrag: Das jetzt vorliegende Hochhausprojekt EICHHOF schneidet den dahinter liegenden und mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebauten Hang am Fuss an. Dies darf aus Präjudiz nicht bewilligt werden.</p> <p>Begründung: Unseres Wissens ist es erstmalig, dass ein Hochhaus so nahe an einen dicht bewohnten Hang gebaut wird. Damit würde die Präjudiz für weitere ähnlich einschneidende Projekte am Fusse des Sonnenberges geschaffen. Es gibt mehrere Parzellen zwischen Eichhof und Obernau, die ähnlich hanganscheidend bebaut werden könnten. Hochhäuser müssen einen Mindestabstand (ca. 200m) von einem bewohnten Hang haben. Das Projekt Diener/Diener beispielsweise hat den nötigen Abstand.</p>	<i>siehe Punkte D, E und I der Einleitung</i>
	4	<p>Antrag: Keine weitere sehr punktuelle (zeitlich und örtlich) zusätzliche Belastung des öV im Bereiche Eichhof/ Grosshof, und ein Schulhaus gehört nicht in das lärmbelastete Dreieck Luzernerstrasse/Autobahn.</p> <p>Begründung: Eine Schule mit mehreren hundert Schülern (+ Lehrer) wird vor allem bei Schülende konzentriert im Raume Eichhof/Grosshof den schon überbelasteten Bus beanspruchen, und zwar in Richtung Luzern. (Es wird kaum viele asiatische Schüler zum Mac Donald auf den Lindenplatz ziehen.) Die auf dem Eichhofareal geplante Schule hat bis jetzt ja wohl bestens funktioniert auf der ruhigen Halbinsel Kastanienbaum, am Ende einer Sackgasse.</p>	<i>siehe Punkte F und G der Einleitung</i>
	4	<p>Antrag: Es ist auf eine nachhaltige Nutzung des Eichhofareals zu drängen.</p>	<i>siehe Punkte B und C der Einleitung</i>

	<p>Begründung: Es ist zweifelhaft, ob die sogenannte University IMI langfristig Vorteile für Kriens erbringt. Dies sowohl in Sachen Steuersubstrat, als auch dass Schüler, Lehrer und die Schule mehrheitlich luzernorientiert sein werden.</p>	
5	<p>Antrag: Das Areal der geplanten Eichhof-West-Überbauung (WAR-Zone) ist in eine Gewerbezone überzuführen.</p> <p>Begründung: Vor allem als Wohnzone ist das Areal wegen der Lärmbelastung nicht geeignet. Besser als Gewerbezone definieren, damit Ansiedelung von Bürohäusern resp. Hochtechnologiefirmen möglich wird. Gemäss aktueller Presse besteht ein Mangel an grossen Büroräumlichkeiten im Kanton Luzern, zudem finden grosse Firmen im bisher favorisierten Kanton Zug kein Areal mehr um sich anzusiedeln. Der Steuerertrag für die Gemeinde wäre auch viel höher.</p>	siehe Punkte A, D, F und H der Einleitung
7	<p>Antrag Heineken wehrt sich gegen das industriefeindliche Ansinnen, die Lärmbelastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV auf Stufe III zu reduzieren. Des Weiteren gegen die Anwendung der Pfahlgründung bei der Überbauung und der Ausbreitung für die Sicherheitstechnik.</p> <p>Begründung <i>Lärm</i> Heineken ist essentiell auf den seit Jahrzehnten vor Ort bestehenden Produktions- und Logistikstandort angewiesen. Spätere Nutzungen, wie auch die geplante Bebauung, entstehen in voller Kenntnis dieser althergebrachten Sachlage. Sollten jemals weitere lärmsenkende Massnahmen angeordnet werden, so wären diese einzig im Interesse der geplanten Neubauten und sollten daher kostenmässig vollumfänglich von der BVK getragen werden. Wir müssen uns diesbezüglich vorsorglich sämtliche Rechte vorbehalten.</p> <p><i>Brunnen</i> Bei der Pfahlgründung könnten die Grundwassermenge, sowie die Grundwasserqualität beeinträchtigt werden.</p> <p><i>Sicherheitstechnik</i> Heineken kann als knapp kalkulierendes produzierendes Unternehmen mit dieser Planungs-Unsicherheit bezüglich potentiell substantieller Investitionsbeträge nicht fortfahren und muss daher vor Erteilung einer definitiven Baubewilligung für das BVK-Projekt einen definitiven Befund über die konkret allenfalls erforderlichen Massnahmen betreffend Störfall Risiko verlangen. <i>Dieser Antrag wird auch unter Eichhof aufgeführt</i></p>	<p>Antrag wurde umgesetzt (Eichhof ES IV, analog BZO Stadt Luzern)</p> <p>Die Punkte Brunnen/Sicherheitstechnik sind Bestandteile des Baubewilligungsverfahrens.</p>

	<p>8 Wir haben die Unterlagen für das Mitwirkungsverfahren eingesehen und stellen fest, dass beim Bebauungsplan Eichhof-West und Eichhof-Süd unsere Leitungstrassees Erdgas, Wasser und Elektrizität in den Baubereich fallen. Diese Werkleitungen sind Hauptleitungen, welche für die Versorgung von Kriens und Luzern notwendig sind.</p> <p>Für die Sicherstellung dieser Trasse stellt ewl den Antrag, die Baubereiche anzupassen und bereits in der Projektierungsphase des Gestaltungsplan mit ewl abzusprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Gestaltungsplan sind die Erdgas-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen-Trassee bereits zu sichern und darzustellen. • Die Baubereiche sind anzupassen, zum Schutz der Werkleitungen und mit ewl abzusprechen. 	<p><i>Die Werkleitungen sind - falls notwendig - im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu sichern und durch die Verursacher allenfalls zu verlegen.</i></p>
	<p>9 Antrag: <i>Allgemein</i></p> <p>Wirtschaftlichkeit: Die Gemeinde Kriens hat eine Wirtschaftlichkeitsprüfung der Gesamtsituation (inklusive der durch das Projekt benachteiligten Wohnzonen) zu erstellen.</p> <p>Begründung: Kees Christiaanse (Städteplaner) in einem Interview mit der NLZ: „Solche Projekte (Hochhäuser) dürfen nicht aus reinem Rendite- und Investitionsüberlegungen gemacht werden“. Liest man den Jurybericht der BVK Zürich, dann geht es aber nur um Renditedenken. Die „egozentrischen“ wirtschaftlichen Gedanken des Investors könnten aber für die Gemeinde langfristig nachteilig sein.</p>	<p><i>Es ist zulässig, dass Projekte wirtschaftlich sind. Dieses Ziel darf ein Investor auch verfolgen. Dass sich dieses Ziel mit der angestrebten Entwicklung der Gemeinde und der städtebaulichen Aufwertung des Ortes dient, wurde durch die Gemeinde mit dem gewählten Verfahren sicher gestellt.</i></p> <p><i>siehe dazu Punkte A und D der Einleitung</i></p>
	<p>9 Antrag: Regionales Hochhauskonzept: Für die Planung von Hochhäusern ist ein differenziertes Zusatzgutachten einzuholen.</p> <p>Begründung: Das regionale Hochhauskonzept Luzern (dessen Bestimmungen nun verankert werden sollen) widerspricht anderen, regionalen Hochhauskonzepten von Zürich und Zug in den Grundsätzen, obwohl teilweise die gleichen Fachleute mitgewirkt haben. „Das regionale Hochhauskonzept Luzern 2008 ist nur eine Grobanalyse, da das Geld nicht für mehr ausgereicht hat. Für eine seriöse Planung braucht es noch weitere Studien, wie es die Stadt Luzern jetzt für die Allmend gemacht hat“. Dies war die Antwort von Feddersen und Klostermann, als man im Herbst 2008 über verschiedene Details des regionalen Hochhauskonzeptes genauere Auskunft einholen wollte. Bis heute liegt aber für das Eichhofareal noch keine weitere Studie vor.</p>	<p><i>siehe Punkte A und D der Einleitung</i></p>
	<p>9 Antrag: Bebauungsplan Eichhof Ost und West: Es ist auf Stufe Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) über die beiden Gebiete Eichhof West und Eichhof Süd durchzuführen, da ein funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Gebieten besteht. Die Zonenordnung der einzelnen Parzellen in unmittel-</p>	<p><i>Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde erstellt und in einem separaten Gutachten die beiden Gebiete auch miteinander in einen Zusammenhang gebracht. Dieses Vorgehen wurde mit der zuständigen kantonalen Dienststelle (uwe) so festgelegt.</i></p>

	<p>telbarer Nähe der N2 / Kriens Auf- und Abfahrten muss im Hinblick auf eine vernünftige Verkehrsplanung neu überdacht werden. Verkehrsintensive Zonen müssen möglichst weit weg von internationalen Verkehrsknotenpunkt geplant werden.</p> <p>Begründung: Die Ausfahrt der N2 / Sonnenberg Süd (Kriens / Stadt Luzern) ist die einzige Einfahrt zur Stadt Luzern von Richtung Süden. Es ist unsinnig im Gebiet Grosshof-Eichhof neue, personenintensive Ausnutzungen zu ermöglichen, da die Luzerner Strasse bei Stosszeiten (Verkehr Obernau-Kriens-Luzern) schon heute völlig überlastet ist. Auch bei einem sog. Bypass wird die Ausfahrt N2/Sonnenberg Süd von Richtung Süden die einzige Einfahrt zur Stadt Luzern bleiben. Ausserdem ist die Einfahrt in die N2 Sonnenberg Südportal Richtung Nord extrem kurz und verursacht deshalb auch Stau.</p>	<p>siehe auch Punkt G der Einleitung</p> <p>zum Funktionalen Zusammenhang (Auszug aus dem UVB): Aus der Rechtsprechung und den Angaben im UVP-Handbuch (Modul 2) des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) sind die folgenden Voraussetzungen notwendig, damit trotz räumlicher Nachbarschaft kein funktionaler Zusammenhang zwischen zwei Vorhaben besteht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. getrennte Erschliessung der beiden Grundstücke 2. keine funktionelle Verbindung der Parkplätze der beiden Grundstücke 3. keine Zusammenarbeit zwischen den Bauherren bzw. keine gemeinsame Organisation 4. kein gemeinsamer Benutzerkreis <p>Diese Punkte können folgendermassen beurteilt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die beiden Gebiete weisen eine separate Erschliessung bis zum übergeordneten Strassennetz auf (siehe Abbildung 3). 2. Die notwendigen Parkplätze befinden sich auf dem jeweiligen Gebiet. Es besteht auch keine funktionelle Verbindung der Parkplätze. 3. Die weitere Planung lässt sich so organisieren, dass keine gemeinsame Organisation zwischen den beiden Gebieten entsteht (z.B. getrennte Bauherrschaften). 4. Ein gleicher Benutzerkreis liesse sich allenfalls bezüglich der Verkaufsnutzungen diskutieren (v.a. bezüglich der kundenintensiven). Im Szenario A sind nur auf dem Gebiet „Eichhof Süd“ überhaupt Verkaufsnutzungen vorgesehen, so dass hier ein gemeinsamer Benutzerkreis ausgeschlossen werden kann. Beim Szenario B sind zwar in beiden Gebieten Verkaufsnutzungen vorgesehen. Die Verkaufsnutzung im Gebiet „Eichhof Süd“ dient jedoch wegen der geringen Grösse ausschliesslich der Quartiersversorgung, so dass hier ein gemeinsamer Benutzerkreis ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Ein gleicher Benutzerkreis wäre nur bei den Szenarien C und D denkbar, da hier auf beiden Arealen Verkaufsnutzungen möglich sind. Die kundenintensiven Verkaufsnutzungen sind jedoch gemäss den Reglementen der beiden Bebauungspläne nur entweder auf dem Areal Eichhof West oder Eichhof Süd möglich.
9	<p>Antrag: Entwicklungsraum Eichhof-Schlund: Gedanken betreffend der grundsätzlichen Zulassung von Hochhäusern sind angebracht. Falls solche überhaupt zugelassen werden sind Rücksichtnahmen in Bezug auf Abstand, Ausdehnung, Ausichtsverlust und Beschattung der bereits bestehenden Wohnzonen notwendig.</p> <p>Begründung: Hochhäuser stellen per se eine Beeinträchtigung, wenn nicht Verschandelung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Der Entwicklungsraum Eichhof-Schlund ist die erste grössere Hochhauszone in Kriens. Er erstreckt sich von einer Wohnhanglage bis weit hinein in die Ebene. Kriens liegt im Talboden eingebettet</p>	<p>siehe Punkte D, E, F und I der Einleitung</p>

	<p>zwischen seinen Bergen Pilatus und Sonnenberg (vgl. Broschüre Kriens). Es ist im Norden und Süden von schönen Wohnhanglagen mit toller Alpensicht begrenzt. Die Aussicht bei diesen Wohnhanglagen ist schützenswert. Bei der Festlegung von Hochhäusern muss wenn schon darauf geachtet werden, dass diese Wohnquartiere nicht verletzt werden und ein respektvoller Abstand vor diesen Wohnquartieren eingehalten wird. Bei grosser Höhe und Ausdehnung der Hochhäuser ist der Abstand entsprechend zu vergrössern. Der Entwicklungsraum Eichhof-Schlund ist die erste grössere Hochhaus-Zone. Sie besetzt im Norden mit der Parzelle Eichhof West eine sensible Wohnhanglage. Die geplanten Hochhäuser Eichhof West halten aber den respektvollen Abstand nicht ein, sondern werden direkt in den Hang hinein gesetzt. Damit liegen sie bis zu 56 Meter nah an der Wohnzone Sonnenberg und verletzen mit ihren riesigen Türmen über 60 Liegenschaften (auch 2-Stunden-Schatten nicht überall eingehalten).</p>	
9	<p>Antrag: Waldabstand Bebauung Eichhof West</p> <p>Begründung: Es handelt sich beim Bauvorhaben um ein städtebauliches Gesamtkonzept über ein Gebiet von 40,000 m². Dazu kommt noch, dass am 8.4.2010 die Waldlinie durch Abholzung zugunsten des Bauherrn verändert wurde und damit die Schutzzone gegenüber dem sensiblen Nachbarsgebiet bereits zu dessen Lasten verändert wurde. Der betroffene Wald ist mit schützenswerten Eichen bestückt und sollte wegen des hohen Alters der Bäume nicht noch zusätzlich durch Schatten geschädigt werden.</p>	<p><i>Die Fragen des Waldabstandes und der allfälligen Unterabstände sind mit der zuständigen kantonalen Dienststelle (Iawa) geklärt und werden in den überarbeiteten Bebauungsplan einfließen.</i></p>
9	<p>Antrag: <i>Lärmimmissionen:</i> Der Lärmbericht vom 26. April 2012 ist bezüglich der Immissionsgrenzwertüberschreitungen bei der Parzelle Eichhof West mit dieser Parzelle Eichhof West zu ergänzen. Dies gilt auch für den Bericht Bebauungsplan Eichhof West / Kapitel 6. Das Literaturverzeichnis von BUWAL ist mit dem Schlussbericht /Kontrollbericht von Aegerter und Bosshardt (2003) zu ergänzen und wohl auch mit dem Schlussbericht des Planteams Sempach 2003. Es sind kompakte zeilenartige Querriegelbauten anstelle von extremen Hochhäusern zu erstellen. Sie verhelfen dem lärmgeplagten Sonnenbergquartier zu mehr Ruhe, indem sie die Immissionen der Luzerner Strasse dämpfen.</p> <p>Begründung: Der Schlussbericht von Aegerter und Bosshardt nach der Fertigstellung der Lärmschutzmassnahmen im Abschnitt der Nationalstrasse A2 im Gebiet Grosshof, mit 15 Kurzzeit- und 4 Langzeitmessungen im September 2003 weist auf dem Areal Eichhof eine Grenzwertüberschreitung auf. Diese Immissionsgrenzwertüberschreitung ist auch im Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 29. April 2011, S. 8 festgehalten.</p>	<p><i>siehe Punkt F der Einleitung</i></p> <p><i>Der Lärmschutz wird eingehalten und vom zuständigen Kanton geprüft. Ansonsten wäre der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.</i></p>

9	<p>Antrag: Eichhof Städtebauliches Eingangstor Kriens: Das Areal soll entsprechend den Querbauten rund um die Brauerei gestaltet werden.</p> <p>Begründung: Das Eichhofareal ist kein städtebauliches Eingangstor nach Kriens. Das Eichhofareal liegt östlich der Autobahn und der Autobahnbrücke. Es gehört daher visuell zu Luzern.</p>	siehe Punkte A und D der Einleitung
9	<p>Antrag: Es sind auf dem Eichhofareal bei einer Ausgangshöhe von 459 m.ü.M. keine Hochhäuser über 30/33 Meter zu gestatten, soweit nicht Höhenbeschränkung von 485 m. ü. M. gilt vgl. auch Ziff. 6.4 und 11.3 Verwaltungsgerichtsbeschwerde RA Lütolf vom 29.07.20 10, unter Verweis auf Botschaft Gemeinde. Die Einhaltung der Höhenbeschränkung muss auch aus Gründen der Planbeständigkeit gelten, da die letzte Teilrevision 2009 stattgefunden hat. Im Weiteren müssen folgende Kriterien untersucht werden: 1) a) sensiblen Nachbar-Wohnzone; b) 2-Stundenschatten; 2) Lärmimmissionen; 3) Fassadenhöhe.</p> <p>Begründung: Die Aussicht des Sonnenbergquartiers ist gemäss neuer Quartieranalyse geschützt. 1) Die Hochhäuser von 68, resp. 56 Metern kommen bis zu 56 Meter nah an die darüber liegende Wohnzone und verletzen über 60 Parzellen des sensiblen Wohngebietes. 2) Das Eichhofareal gehört in Bezug auf Immissionen zur Industrie und Gewerbezone. Da sind Immissionswerte von 65dB/Tag zulässig. Die Immissionswerte im darüber liegende sensiblen Wohngebiet betragen 60dB/Tag. Es ist zu bezweifeln, dass das westliche Hochhaus diese hohen Werte einhalten kann. 3) Hochhäuser in Hanglagen über 15% Neigung haben besonders strenge Vorschriften bezüglich Fassadenhöhe einzuhalten (vgl. auch 7.3 / Art. 37: Terrassenhäuser)</p>	siehe Punkte D, E, F und H der Einleitung <i>Der Zonenplan wird in einem parallelen Verfahren an die Vorgaben des Verwaltungsgerichts angepasst.</i>
11	<p>Antrag Neue Begutachtung der städtebaulichen Prinzipien, der Aspekt der Hanglage und der Schattenwurf.</p> <p>Begründung Im Besonnungsgutachten vom 22.02.2012 wird auf die Richtlinien der Stadt Zürich für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten (November 2001) hingewiesen. Es wird der Eindruck erweckt, die geplanten Hochhäuser würden den in dieser Grundlagenarbeit aufgestellten Prinzipien entsprechen, was je doch absolut nicht der Fall ist. Das vom Amt für Städtebau Zürich erar-</p>	siehe Punkte A, D und E der Einleitung

beitete Gutachten ist viel umfassender. In der mit Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten überschneidenden Grundlagenarbeit werden Prinzipien für, die Ausscheidung von Hochhausgebieten definiert. „Es ist willkürlich und weckt einen völlig falschen Eindruck, wenn der Gemeinderat in seinem Besonnungsgutachten unter dem Titel „Beurteilungsgrundlagen“ auf dieses Gutachten Bezug nimmt, indem er schreibt „Bei der Beeinträchtigung auf Nachbarparzellen stützt man sich weitgehend auf die Grundlagen der Stadt Zürich (2-Stunden-Schatten)“. In dieser Grundlagenarbeit bilden die städtebaulichen Prinzipien die wichtigsten Grundsätze, die erfüllt werden müssen. Die meisten der darin aufgeführten Prinzipien werden nicht erfüllt. Die Gemeinde Kriens sieht sich nicht als Teil der Stadt Luzern. Nun will sie im Übergangsbereich zwischen der Stadt Luzern und der Gemeinde Kriens, angrenzend an den Grünraum im Steinhofgebiet und am Fuss des Sonnenberges Hochhäuser bewilligen, obwohl im zitierten Gutachten der Stadt Zürich steht:

- Hochhäuser gehören nicht in die Peripherie,
- durch einen Grünraum vom Stadtgebiet abgetrennte Siedlungsgebiete werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen,
- Baugebietsränder sind sensibel und
- Aussichten werden geschützt.

Alle diese städtebaulichen Grundsätze werden hier nicht eingehalten am krasssten der Grundsatz wonach Aussichten zu schützen sind. Die Fachleute der Stadt Zürich schreiben ausdrücklich, dass keine Hochhäuser in topografisch empfindlichen und bevorzugten Wohngebieten stehen dürfen wie Hang, Ansicht und Aussichtslagen! Nun sollen aber explizit vor dem attraktiven Südhang des Sonnenberges solche Hochhäuser zu stehen kommen und dies sogar mit dem einen völlig falschen Eindruck erweckenden Hinweis darauf dass man dabei die Grundlagen der Stadt Zürich beachte. Erst wenn Hochhäuser diese grundsätzlichen städtebaulichen Anforderungen erfüllen können sie überhaupt ein Thema werden. Erst dann können die konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf thematisiert werden. Die Hochhäuser an dieser Lage halten städtebaulichen Prinzipien aber nicht stand. Am schönen Hang des Sonnenberges (Südhang) wurden auf grosszügigen Parzellen ansprechende Häuser realisiert. Die Bewohner waren und sind bereit für diese Lage entsprechend zu bezahlen. Die Stadt und der Kanton profitiert von diesen SteuerzahlerInnen. Die Attraktivität dieses Gebietes ist deshalb zu erhalten und die Aussichtslage zu schützen. Werden in diesem Punkt die städtebaulichen Prinzipien der Stadt Zürich nicht übernommen, wonach an Hanglagen keine Hochhäuser realisiert werden dürfen, so wäre beim Entscheid zumindest die Aussicht der AnwohnerInnen zu schützen, indem eine Höhenbeschränkung bis maximal 490 m ü. M. gesetzt wird. Wohl nicht nur am Steinhofweg 26 (Parzelle 147) wurden bis Ende 2010 grosse Summen in die Vergrößerung und Modernisierung der Wohnungen investiert. Die geplanten Hochhäuser würden die Sicht auf der Ost- über die Süd- bis zur Westseite des Hauses teilweise massiv einschränken. Die Bäume sind zwar eine Sichteinschränkung, jedoch lassen diese teilweise und insbesondere in den Wintermonaten den Blick frei. Die Realisierung der Hochhäuser

	<p>würde diese beste Wohnlage in ihrem Wert massiv beeinträchtigen. <i>Schattenwurf:</i> Besonnung Parzelle 147; 2-Stunden-Schatten Die Parzelle 147 liegt nicht im 2-Stunden-Schatten, sofern die Berechnung korrekt erfolgt ist, jedoch ebenfalls im Schattenbereich der beiden Hochhäuser Al + A2 Gerade in den Wintermonaten wo der Schatten der Laubbaume zu einem grossen Teil wegfallt ist über mehrere Stunden auf dem Grundstück der Häuserschatten auszumachen. Dies bei der Berechnung des mittleren Schattenwurfs bereits am Vormittag mit Sonnenaufgang bis nach 10.00 Uhr und dann bereits wieder am Nachmittag um 13.00 Uhr. Diese Beeinträchtigung ist zu beheben.</p>	
13	<p>Antrag Die geplanten Hochhäuser Eichhof West seien in der Höhe massiv zu reduzieren.</p> <p>Begründung Hochhäuser gehören primär in ebeneres Gelände, sich nicht mit derartigen Ausmassen vor einem Hang. Viele Häuser werden zu stark tangiert.</p>	<i>siehe Punkte D, E und I der Einleitung</i>
14	<p>Antrag Artikel 10.4 Limitieren der Firsthöhe der beiden Hochhäuser auf 35 m</p> <p>Begründung Es ist äusserst fraglich vor einer Wohnzone am Hang mit einer Fassadenhöhe von 8.5 m talseitig zwei Hochhäuser mit 68 und 57 m zu platzieren.</p>	<i>siehe Punkte D, E und I der Einleitung</i>
15	<p>Antrag <i>Allgemein</i> Lärmschutz an der Luzernerstrasse bzw. Autobahn bevor Hochhäuser gebaut werden.</p> <p>Begründung -</p>	<i>siehe Punkt F der Einleitung</i>
16 / 17	<p>Antrag Zum Projekt Eichhof-West beantragen wir, dass ein Projekt realisiert wird, bei dem gebührend Rücksicht genommen wird auf das Landschaftsbild und die Nachbarschaft (Sicht und Beschattung). In einem Gremium, in dem die Wertung vorgenommen wird, muss auch die betroffene Nachbarschaft vertreten sein. Wir beantragen, dass die Geschosshöhen die Höhe des dahinterliegenden Steinhofweges nur unbedeutend überschreiten. Eine maximale Bauhöhe von 33 Meter wird unseres Wissens vom Quartier als maximal Höhe akzeptiert.</p> <p>Begründung Das harmonische Landschaftsbild wird durch die Hochhäuser stark beeinträchtigt. Den Bewohner der Überbauung Eichhof West der Gemeinde Kriens Steuern zu zahlen, wird die Aussicht verbaut. Zudem beschatten die geplanten</p>	<i>siehe Punkte D, E und I der Einleitung</i>

	<p>Hochhäuser die Nachbarschaftsgrundstücke während etwa 2 Monaten (nach Angabe eichhof-west.ch). Die Eigentümer der Liegenschaften in der unteren Hälfte des Sonnenbergs müssen dadurch neben den unangenehmen Beeinträchtigungen auch einen hohen Werteverlust die Liegenschaft hinnehmen. Ein Projekt mit massvoller Höhe brächte der Bauherrschaft Sympathie aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Selbst wenn die einzelnen Aspekte bei dem aufgelegten Projekt legal wären, müssen die in ihrer Gesamtheit gewichtet werden. Wir sind der Überzeugung, dass von neutraler Seite eine korrekte Abwägung durchgeführt werden sollte. Die Anhörung der Parteien wie dem Bauherrn, der Gemeinde auch der unmittelbar betroffenen Nachbarn müsste gewährleistet sein. In der Wettbewerbskommission, die das aktuelle Projekt favorisiert, fehlt ein Vertreter aus der unmittelbaren Nachbarschaft.</p>	
18	<p>Antrag Erneute Überprüfung der Bebauung Eichhof West und Süd</p> <p>Begründung Priorität für Entwurf Querriegel von Diener und Diener. Des Weiteren bringt dieser Entwurf eine Lärmverbesserung für die Anwohner mit sich.</p>	<p>siehe Punkte A, D und F der Einleitung</p>
19	<p><i>Anmerkungen / Fragen</i> Lärmmessungen: Von den Investoren wurden ca.57 db gemessen. Frage: Wann, wo, und über welchen Zeitraum wurde gemessen. In welcher Höhe, Windrichtung und unter welchen Wetterbedingungen. Tatsache ist, dass in 50 m Höhe 70 db gemessen werden.</p> <p>Standort: Mitten in ein Industriegebiet eine Wohnsiedlung zu bauen ist problematisch. Auf der Nordseite die Brauerei mit grossem Ausstoss von Ammoniak (Kühlung), Dampf in grossen Mengen, auch sonntags. Vor dem Grundstück (Süd) stark befahrene Kantonsstrasse mit öfter langen Staus. West: Stark befahrene Autobahn mit Ein und Ausfahrt.</p> <p>Balkone können nur als Stauraum genutzt werden. Bei heftigem Wind störendes Heulen in den Wohnungen.</p> <p>Frage: Möchten Sie hinter Betonmauern von 2 x 20 m breite und ab Strasse 30 m Höhe wohnen. Die Hochhäuser sind im Aussehen eher Festungen als Wohnhäuser</p>	<p><i>Zu den Lärmmessungen wird auf das Lärmgutachten im Rahmen der EVP verwiesen. Dieses wurde nach den Anforderungen des Bundes und des Kantons an solche Berechnungen erarbeitet. siehe auch Punkt F der Einleitung; Der Lärmschutz wird eingehalten und vom zuständigen Kanton geprüft. Ansonsten wäre der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.</i></p> <p>siehe Punkt D der Einleitung</p>
20	<p>Antrag Redimensionierung der Wohntürme</p> <p>Begründung Aufrechterhaltung der Wohnqualität des Steinhof- und Mattenhofquartieres.</p>	<p>siehe Punkt D der Einleitung</p>
21	<p>Antrag</p>	

	<p>In der Breite bauen, erreichen gleicher Ausnutzung</p> <p>Begründung Keine Rücksichtnahme auf Erholungsgebiet</p> <p>Antrag Hochhäuser passen nicht ins alte Wohngebiet</p> <p>Begründung Sehen sie das eines Touristen Pilatus Sonnenberg</p> <p>Antrag Bauen Sie sozialer, auch Familien?</p> <p>Begründung Wohnungen sind zu teuer, lärmig, abgasbelastet</p> <p>Antrag Wird die Schule wirklich Erfolg haben?</p> <p>Begründung Schweiz zu teuer für so viele Schüler</p> <p>Antrag Keine Rücksicht auf die Sonnenberg Steuerzahler</p> <p>Begründung Abwertung des alten Wohnquartier</p> <p>Antrag Erhöhte Verkehrsbelastung</p> <p>Begründung Strassen/Busse arg überlastet</p> <p>Antrag Hochhäuser am Anfang interessant</p> <p>Begründung Nachher verwahrlosen diese und werden unattraktiv</p>	<p><i>siehe Punkt D der Einleitung</i></p> <p><i>siehe Punkt D der Einleitung</i></p> <p><i>Es ist technisch und rechtlich gut machbar, an diesem Standort qualitätsvollen Wohnraum zu erstellen, der je nach individueller Vorstellung auch für Familien geeignet sein kann.</i></p> <p><i>siehe Punkt C der Einleitung</i></p> <p><i>siehe Punkte D, F und I der Einleitung</i></p> <p><i>siehe Punkt G der Einleitung</i></p> <p><i>Es ist technisch und rechtlich gut machbar, an diesem Standort qualitätsvollen Wohnraum zu erstellen, der aufgrund der zentralen Lage auch im Wert erhalten werden kann.</i></p>
22	<p>Antrag Verzicht auf gigantische Hochhäuser auf Areal Eichhof West</p> <p>Begründung Verzicht auf gigantische Hochhäuser auf Areal Eichhof West, weil dadurch die Landschaft, Siedlungs- und Sozialstrukturen zerstört und verschandelt werden.</p>	<p><i>siehe Punkte D, F und I der Einleitung</i></p>

		Soll überdenken wie Kriens mit diesem Areal auf neue Weise an kulturellen Wert gewinnen könnte. Kriens ist schon so zerstört, dass es fraglich ist, ob Menschen in Zukunft noch gerne hier wohnen möchten. Die geplanten Hochhäuser machen sich so (als zwei überdimensionierte Kolosse) nicht bezahlt.	
23	Antrag Verdichtetes Bauen ja, Höhe aber auf 12 Etagen beschränken	Begründung Gewachsene Siedlungsstrukturen unbedingt respektieren. Keine Erweiterung bestehender Liegenschaften durch Hochhäuser.	siehe Punkte D, F und I der Einleitung
24	Antrag: Reduktion der Bauhöhe auf dem Areal Eichhof West auf maximal 30 m.	Begründung: Hochhäuser direkt vor einen besiedelten Hang ist mindestens in Europa beispiellos und gegen jeden Anstand. Wenn die Eigentümerin behauptet, es sei nur in der geplanten Höhe eine Rendite zu erwirtschaften, hat sie ganz einfach zu viel für das Grundstück bezahlt. Das wiederum ist einzig ein Problem der Eigentümerin und darf nicht durch Krienser Bürger bezahlt werden müssen. Hochhäuser in dieser Grösse, direkt vor den bestehenden Häusern am Hang stellt eine Verschandelung des Landschaftsbildes dar. Sie passen objektiv gesehen überhaupt nicht ins Bild.	siehe Punkte D, F und I der Einleitung
24	Antrag: Eichhof West - Art. 15: Die Anzahl Parkplätze ist nicht auf eine absolute Zahl zu beschränken sondern an die planbaren Gebäuden anzupassen (pro Wohnung, pro Schüler etc.).	Begründung: Man darf nicht von den heutigen Nutzung der Eigentümer oder Mieter ausgehen. Diese können morgen verschwinden, die Gebäude bleiben und neue Nutzer ziehen ein. Heute sind es internationale Schüler ohne Auto, morgen vielleicht schon lokale Menschen mit Auto.	<i>Es ist kantonsweit üblich, bei so grossen Überbauungen die Parkplatzzahl im Bebauungsplan festzulegen. Dies ist eines der Mittel, um die Verkehrs- und Umweltauswirkungen abzuschätzen und zu kontrollieren.</i> <i>Sollten später mehr Parkplätze benötigt werden, was an dieser sehr gut ÖV-erschlossenen Lage nicht anzustreben ist, müsste der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren angepasst werden, womit die Auswirkungen wiederum geprüft werden müssten.</i>
26	Antrag: Zu Art. 6 des Reglements: In den Baubereichen A1 und A2 sei die Kote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (inkl. Brüstung ohne Dachaufbauten) auf 485.00 m ü. M. zu beschränken.	Begründung: Gemäss der Nutzungstabelle in Art. 6 des Reglements zum Bebauungsplan Eichhof West sollen in den Baubereichen A1 und A2 Bauten bis zu einer Höhe von 528.50 bzw. 517.00 m ü. M., d.h. Hochhäuser mit Fassadenhöhen von	siehe Punkte D, F und I der Einleitung

	<p>knapp 70 bzw. 58 m zulässig sein. Der Gemeinderat Kriens gelangt im Planungsbericht vom 28. März 2012 zum Schluss, dass die im Bebauungsplan Eichhof West vorgeschlagenen Massnahmen zweckmässig seien und die Lebens- und Siedlungsqualität von Kriens und Luzern verbesserten. Mit dieser Erwartung unterliegt der Gemeinde rat einem Trugschluss, wie im Folgenden darzulegen ist. Betroffen von den Auswirkungen der Hochhäuser ist vor allem die Lebens- und Siedlungsqualität im nördlich hangwärts gelegenen Quartier Dattenberg/Sonnenberg. Die Hauptqualität dieser Wohnlage besteht in der freien Aussicht auf die sich südwärts ausbreitende Landschaft. Diese reflektierende Schall wird ungehindert an die Hochhausfassaden prallen und in die vorgelagerten Balkonräume eindringen. Hochhäuser sind gerade in den oberen Stockwerken den Emissionen erdnahe Lärmquellen stärker ausgesetzt als Normalgebäude. Kommt hinzu, dass aufgrund der hochhaustypischen Luftsogwirkung die Abgase des Autobahnverkehrs den Fassaden entlang nach oben ziehen werden (vgl. Herbert Lang, a.a.O., S. 404 f.). Infolge der zu erwartenden Lärm- und Abgaswerte wird es faktisch auch nicht möglich sein, die Fenster der geplanten Wohnungen zu öffnen. Die neben den Hochhäusern liegenden Aussenräume werden ihren Zweck ebenfalls nicht erfüllen. Angesichts der grossen Massstäbe der Hochhäuser, die in keinem angemessenen Verhältnis zu den menschlichen Proportionen stehen, wird es nicht gelingen, im Umfeld dieser Bauten behagliche Aussenräume für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen, die zum Aufenthalt einladen. Insbesondere der Raum zwischen den beiden Hochhäusern, der zusätzlich durch den rückwärtigen Steilhang begrenzt ist, wird wie eine Schlucht wirken. Überdies ist im Sockelbereich der Hochhäuser mit starken Luftströmungen zu rechnen (Herbert Lang, a.a.O., S. 115 und 130). Diese werden die Qualität der vorgelagerten Aussenräume zusätzlich beeinträchtigen. Mit sorgfältig geplanten niedrigeren Bauten (vgl. etwa den Wettbewerbsentwurf Diener & Diener), könnten diese wohnhygienischen und gestalterischen Probleme vermieden werden. Ausserdem wären die grossflächigen Dächer einer solchen Überbauung besser zur Nutzung der Sonnenenergie geeignet, als die relativ kleinen Hochhausdächer. Im Sinne dieser Überlegungen beantrage ich dem Gemeinderat von Kriens in Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen am Sonnenberghang und die wertvolle Landschaft auf die Realisierung von Hochhäusern zu verzichten.</p>	
<p>28</p>	<p>Antrag Gemäss meinem Gesuch vom Frühling 2007 bitte ich Sie, das Waldband um 17 Meter zu kürzen, wie sie es im Schreiben vom 27. April eventuell in Aussicht gestellt haben.</p> <p>Begründung Es ist meines Erachtens unwahrscheinlich, dass Waldgrenzen mit Parzellengrenzen genau zusammenfallen. Besser wäre es, diese Grenzen den effektiven Gegebenheiten anzupassen.</p>	<p><i>Die Waldfeststellung wurde zusammen mit dem Kanton nochmals überprüft und angepasst. Die Waldfeststellung erfolgt in einem separaten Verfahren, nicht aber im Bebauungsplanverfahren.</i></p> <p><i>Es wird auf das Waldfeststellungsverfahren verwiesen.</i></p>
<p>29</p>	<p>Antrag: Wir sind gegen eine Aufhebung der heutigen Höhenbeschränkung die mit 485</p>	<p><i>Die Höhenbeschränkung von 485 m.ü.M. wird nicht aufgehoben. Diese be-</i></p>

	<p>m. ü. M. festgelegt ist.</p> <p>Begründung: Eichhof West, Eichhof Süd, Nidfeld und Mattenhof ist räumlich ein Gebiet, wo grössere Zusammenhänge, übergreifend erarbeitet werden müsste, eben „Städteplanung“. („Im Kriens Info 6/2012 Verdichtung und schonender Umgang mit der Ressource Lebensraum“) Wieso wird nicht versucht, dieser Gedanke umzusetzen? Im Projekt Eichhof West suche ich vergebens nach einer städteplanerischen Auseinandersetzung, wo eine weitsichtige Strategie sichtbar wäre. Z.B. Optimierung der lebensräume, es ist auch keine Verdichtung. Es sind einzelne Baukörper, die irgendwo sein könnten, sich aber nicht ergänzen. Hochhäuser ist nicht gleich Verdichtung, Hochhäuser müssten Lebensräume schaffen, was hier „Eichhof West“ nicht der Fall ist.</p>	<p><i>schränkte sich immer schon nur auf die Parzelle 2993 am Hang. Der Bebauungsplan hält diese Beschränkung ein.</i></p> <p><i>im Weiteren siehe Punkte D, F und I der Einleitung</i></p>
--	--	---

Nachfolgend finden Sie die Sammeleingabe, die sich sowohl auf die parallel vorgelegte Gesamtrevision der Ortsplanung wie auch auf den Bebauungsplan Eichhof beziehen. An dieser Stelle werden nur diejenigen Anträge behandelt, die sich auch auf den Bebauungsplan Eichhof beziehen.

<p>27 - 47</p>	<p>Antrag: <i>Regionales Hochhauskonzept: Raumplanungsbericht 7.3 / Art. 54 / Hochhäuser // Bebauungsplan Eichhof West / 4. Hochhauskonzept Region Luzern und 4.6 Kommunalen Nutzungsplan:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das regionale Hochhauskonzept Luzern (dessen Bestimmungen nun verankert werden sollen) widerspricht anderen, regionalen Hochhauskonzepten von Zürich und Zug in den Grundsätzen, obwohl teilweise die gleichen Fachleute mitgewirkt haben. 2. Für die Planung eines Hochhauses muss eine präzisere Ortsanalyse in Form eines zusätzlichen Gutachtens, eingeholt werden. <p>Begründung: Verschiedene Grundsätze der nationalen Hochhausarchitektur werden nicht eingehalten.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Aufwertung und Verbesserung des Umfeldes (das alte Wohnquartier am Sonnenberg wird ausschliesslich abgewertet) b. Räumliche Distanz zum gewachsenen Umfeld (die Hochhäuser werden in den Hang gebaut, ein uraltes Wohnquartier wird in den Schatten gestellt) c. Respekt vor empfindlichen Landschafts- und Wohngebieten (Platzierung unmittelbar in die Wohnzone und in das Erholungsgebiet Sonnenberg) d. Krone muss geklärt und begründet sein (die Türme ragen bis zur Busendstation hinauf und verletzen mit den wuchtigen Balkonen ein riesiges Wohngebiet!) e. Erdgeschoss zum öffentlichen Raum ist besonders wichtig (Der Sockel ist eingequetscht zwischen Privatschule und Abhang) f. Volumetrische Ausbildung und Ausrichtung (Die Hochhäuser sind mit den auskragenden Balkonen klotzig und kanalisieren mit den über grossen Längsseiten allen Lärm der Autobahn an den Westhang des Sonnenberges, d.h. an 	<p><i>siehe Punkte D, F und I der Einleitung</i></p>
----------------	---	--

	<p>den Dattenberg)</p> <p>2. „Das regionale Hochhauskonzept Luzern 2008 ist nur eine Grobanalyse, da das Geld nicht für mehr ausgereicht hat“. Dies war die Antwort von Feddersen und Klostermann, als man damals im Herbst 2008 über verschiedene Details des regionalen Hochhauskonzeptes genauere Auskunft einholen wollte. Und weiter: „Für eine seriöse Planung braucht es noch weitere Studien, wie es die Stadt Luzern für die Allmend gemacht hat“.</p> <p>Bis heute liegt aber für das Eichhofareal noch keine präzisere Ortsanalyse vor! Dieses übliche Vorgehen wurde bei den Allmend-Hochhäusern eingehalten.</p>	
27 - 47	<p>Antrag: <i>Verkehr: Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd 2.3 / Funktionaler Zusammenhang und UVP-Pflicht:</i> Es ist auf Stufe Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) über die beiden Gebiete Eichhof West und Eichhof Süd durchzuführen da ein funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Gebieten besteht. Die Zonenordnung der einzelnen Parzellen in unmittelbarer Nähe der N2 /Kriens Auf- und Abfahrten muss im Hinblick auf eine vernünftige Verkehrsplanung neu überdacht werden. Verkehrsintensive Zonen müssen möglichst weit weg von internationalen Verkehrsknotenpunkten (Tourismus Luzern Privatverkehr) geplant werden.</p> <p>Begründung: Die Ausfahrt der N2 / Sonnenberg Süd (Kriens / Stadt Luzern / Allmend) ist die einzige Einfahrt zur Stadt Luzern von Richtung Süden. Es ist unsinnig im Gebiet Grosshof Eichhof neue personenintensive Ausnutzungen zu ermöglichen da die Luzerner Strasse bei Stosszeiten (Verkehr Obernau Kriens Luzern) schon heute völlig überlastet ist. Ausserdem ist die Ein- und Ausfahrt in die N2 Sonnenberg Südportal Richtung Norden extrem kurz und verursachen deshalb auch täglichen Stau. Die vorgesetzten Lichtsignale verschärfen die Ein- und Ausfahrtssituation zusätzlich erheblich.</p>	<p>siehe Punkt G der Einleitung</p>
27 - 47	<p>Antrag: <i>Entwicklungsraum Eichhof-Schlund: Raumplanungsbericht 7.3 / Artikel 21 und Gesamtrevision Art. 21 // Bebauungsplan Eichhof West 4.6:</i> Der Entwicklungsraum Eichhof-Schlund ist die erste, grössere Hochhauszone in Kriens Er erstreckt sich von einer Wohnhanglage bis weit hinein in die Ebene Grundsätzliche Gedanken vor allem in Bezug auf Abstand und Ausdehnung zu bereits bestehenden feinkörnigen Wohnquartieren sind angebracht und zu respektieren.</p> <p>Begründung: Kriens liegt im Talboden eingebettet zwischen seinen Bergen Pilatus und Sonnenberg (vgl. Broschüre Kriens) Es ist im Norden und Süden von schönen Wohnhanglagen mit toller Alpensicht begrenzt Die Aussicht bei diesen Wohnhanglagen ist schützenswert Bei der Festlegung von Hochhäusern muss darauf geachtet werden dass diese Wohn von Hochhäusern muss darauf geachtet werden dass diese Wohn quartiere nicht verletzt werden und ein respektvoller Abstand (mindestens 200 Meter) vor diesen Wohnquartieren eingehalten wird.</p>	<p>siehe Punkte D, E, F und I der Einleitung</p>

	<p>Bei grosser Ausdehnung der Hochhäuser in die Höhe und in die Breite, . vergrössert sich der Abstand entsprechend. Der Entwicklungsraum Eichhof-Schlund ist die erste grössere Hochhaus-Zone. Sie besetzt im Norden mit der Parzelle Eichhof West eine solche sensible Wohnhanglage. Die geplanten Hochhäuser Eichhof West halten aber den respektvollen Abstand nicht ein, sondern werden direkt in den Hang hinein gesetzt. Damit liegen sie bis zu 56 Meter nah an den bestehenden Häusern des Sonnenberges und verletzen mit ihren mächtigen Türmen über 60 Liegenschaften (auch 2-Stunden-Schatten nicht überall eingehalten) Da der Hang im unteren Teil unbebaut ist, könnten ausnahmsweise (bei einer Ausgangslage von 459 m ü. M.) und unter Respektierung der höhenbegrenzten Bereiche) trotzdem Hochhäuser bis 33 Meter gebaut werden, ohne die sensible Wohnzone Sonnenberg zu verletzen.</p>	
<p>27 - 47</p>	<p>Antrag: <i>Waldabstand: Bebauungsplan Eichhof West Kapitel 6.10 Wald / Reglement Art. 5, Abs. 2 Art 27rev./22 BZR:</i> Der Bebauungsplan muss den gesetzlichen Waldabstand von 20 Metern einhalten. Weiter sollen auch keine Erleichterungen gegenüber Baubereichsgrenzen gewährt werden.</p> <p>Begründung: Es handelt sich beim Bauvorhaben um ein städtebauliches Gesamtkonzept über ein Gebiet von ca. 40 000m². Dazu kommt, dass am 8.4.2010 die Waldabstandslinie durch Abholzung zugunsten des Bauherrn verändert wurde und damit die Schutzzone gegenüber dem sensiblen Nachbarsgebiet bereits zu dessen Lasten verändert wurde. Der betroffene Wald ist mit unter Schutz gestellten Eichen bestückt und sollte wegen des hohen Alters der Bäume nicht noch zusätzlich durch zu nah gestellte Bauten geschädigt werden.</p>	<p><i>Die Fragen des Waldabstandes und der allfälligen Unterabstände sind mit der zuständigen kantonalen Dienststelle (Iawa) geklärt und werden in den überarbeiteten Bebauungsplan einfließen.</i></p>
<p>27 - 47</p>	<p>Antrag: <i>Hochhäuser über 35 Meter: Raumplanungsbericht 7.3/Art. 10//Gesamtrevision BZR Art. 10, Abs.6 rev./Art.9:</i> Es sind auf dem Eichhofareal bei einer Ausgangshöhe von 459 m. ü. M. keine Hochhäuser über 30/33 Meter zu gestatten, soweit nicht Höhenbeschränkung von 485 m. ü. M. gilt vgl. auch Ziff. 6.4 und 11.3 Verwaltungsgerichtsbeschwerde RA Lütolf vom 29.07.2010, unter Verweis auf Botschaft Gemeinde. Die Einhaltung der Höhenbeschränkung muss auch aus Gründen der Planbeständigkeit gelten, da die letzte Teilrevision 2009 stattgefunden hat. Im weiteren müssen folgende Kriterien untersucht werden: 1) a) sensiblen Nachbar-Wohnzone b) 2-Stundenschatten 2) Lärmimmissionen 3) Fassadenhöhe</p> <p>Begründung: Die Aussicht des Sonnenbergquartiers ist gemäss neuer Quartieranalyse geschützt, 1) Die Hochhäuser von 68, resp. 56 Metern kommen bis zu 56 Meter nah an die</p>	<p><i>Die Höhenbeschränkung von 485 m.ü.M. wird nicht aufgehoben. Diese beschränkte sich immer schon nur auf die Parzelle 2993 am Hang. Der Bebauungsplan hält diese Beschränkung ein.</i></p> <p><i>im Weiteren siehe Punkte D, E, F und I der Einleitung</i></p>

	<p>bestehenden Häuser und beeinträchtigen über 60 Parzellen des sensiblen Wohngebietes.</p> <p>2) Das Eichhofareal gehört in Bezug auf Immissionen zur Industrie und Gewerbezone. Es muss mit der WAR-e Zone höhere Immissionswerte ertragen (65dB/Tag) als das darüber liegende sensible Wohngebiet (60dB/Tag). Trotzdem ist es zu bezweifeln, dass das westliche Hochhaus diese hohen Werte einhalten kann. Benutzung der Balkone etc. unmöglich!</p> <p>3). Hochhäuser in Hanglagen über 15% Neigung haben besonders strenge Vorschriften bezüglich Fassadenhöhe einzuhalten (vgl. auch 7.3 / Art. 37: Terrassenhäuser)</p>	
27 - 47	<p>Antrag: <i>Lärmimmissionen: Lärmbericht vom 26. April 2012 / Bebauungsplan Eichhof West / Kapitel 6.3 Reglement Art. 18:</i> Der Lärmbericht vom 26. April 2012 ist wegen Immissionsgrenzwertüberschreitungen bei der Parzelle Eichhof West mit dieser Parzelle Eichhof West zu ergänzen. Dies gilt auch für den Bericht Bebauungsplan Eichhof West! Kapitel 6. Das Literaturverzeichnis von BUWAL ist mit dem Schlussbericht / Kontrollbericht von Aegerter und Bosshardt (2003) zu ergänzen und wohl auch mit dem Schlussbericht des Planteams Sempach 2003! Bei Wohnnutzungen müssen die 1GW eingehalten werden. Es ist durch ein ausgewiesenes Akustik- Schall und Lärmschutzbüro ein unabhängiges aktuelles und neues Lärmgutachten zu erstellen.</p> <p>Begründung: Der Schlussbericht von Aegerter und Bosshardt nach der Fertigstellung der Lärmschutzmassnahmen im Abschnitt 5 der Nationalstrasse A2 im Gebiet Grosshof, mit 15 Kurzzeit- und 4 Langzeitmessungen im September 2003 weist auf dem Areal Eichhof eine Grenzwertüberschreitung auf. Diese Immissionsgrenzwertüberschreitung ist auch im Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 29. April 2011, S. 8 festgehalten. Grundsätzlich gilt für das Eichhofareal: Je tiefer die Hochhäuser gebaut werden, desto grösser ist die Chance, dass sie nur von einer Lärmquelle (Luzerner Strasse) belastet werden und umso mehr schonen sie das darüber liegende Wohngebiet. Darum sind kompakte zeilenartige Hochhaus-Querriegel (bei gleicher Baudichte) anstelle von extremen Hochhäusern zu erstellen. Sie verhelfen dem lärmgeplagten Sonnenbergquartier zu mehr Ruhe, indem sie die Immissionen der Luzerner Strasse dämpfen.</p>	<p>siehe Punkt F der Einleitung</p> <p><i>Der Lärmschutz wird eingehalten und vom zuständigen Kanton geprüft. Ansonsten wäre der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.</i></p>
27 - 47	<p>Antrag: <i>Wirtschaftlichkeit:</i> Die Gemeinde Kriens muss mit einer externen Wirtschaftlichkeitsprüfung die Gesamtsituation analysieren (inklusive der durch das Projekt benachteiligten bestehenden Bauten und Wohnzonen). Insbesondere ist der Steuergewinn und -verlust, sowie die zusätzliche Wertminderung der Liegenschaften zu analysieren. Langfristiges Denken und Planen sind erwünscht</p> <p>Begründung:</p>	<p><i>Das Projekt stimmt mit der angestrebten Entwicklung der Gemeinde und mit der erwünschten städtebaulichen Aufwertung dieses Ortes überein. Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung wie vorgeschlagen ist kaum üblich und wäre wohl auch schwierig, da zu einer Vielzahl von Werten Annahmen getroffen werden müssten, die nicht von der Gemeinde beeinflusst werden können und die auch starken Schwankungen unterworfen sind.</i></p> <p><i>Bei der Arealentwicklung Eichhof wurde durch die Gemeinde mit dem gewähl-</i></p>

	<p>Kees Christiaanse (Prof. für Architektur und Städtebau ETH Zürich) in einem Interview mit der NLZ Solche Projekte (Hochhauser) dürfen nicht aus reinem Rendite und Investitionsüberlegungen gemacht werden“, sondern haben sich in das bestehende Landschaftsbild einzufügen. Liest man den Jurybericht 2010 der BVK Zürich, dann geht es hauptsächlich um Renditedenken. Die „egozentrischen“ wirtschaftlichen Gedanken des Investors könnten aber für die Gemeinde langfristig nachteilig sein.</p>	<p><i>ten Verfahren die angestrebte Qualität sicher gestellt. Der Gemeinderat geht davon aus, dass das Areal Eichhof einen positiven wirtschaftlichen Effekt haben wird. Auf eine Gegenüberstellung von allfällig positiven und negativen Gesamteffekten soll aus dem oben genannten Grund verzichtet werden.</i></p>
27 - 47	<p>Antrag: <i>Städtebauliches Eingangstor nach Kriens:</i> Das Eichhofareal ist kein städtebauliches Eingangstor nach Kriens.</p> <p>Begründung: Es gibt keinen Grund, an diesem Ort städtebauliche Akzente zu setzen. Das Eichhofareal liegt zwischen der Brauerei und der Autobahnbrücke oder ganz allgemein vor der Autobahn N2, die das ganze Tal entzweischneidet. Das Areal gehört damit visuell ganz klar zur Stadt Luzern und sollte sich gestalterisch entsprechend verhalten d.h. kompakte zeilenartige Hochhaus-Querriegel, anstatt Hochbauten.</p>	<p><i>siehe Punkt D der Einleitung</i></p>
27 - 47	<p>Antrag: <i>Art:</i> Bei städtebaulich massgebenden Projekten, bei welchen die bauliche Umgebung des Stadtbildes beeinträchtigt wird, ist eine Volksabstimmung unumgänglich.</p> <p>Begründung: Wichtige und wegweisende Entscheide in der städtischen Entwicklung ist vom Stimmberechtigten gutzuheissen oder abzulehnen.</p>	<p><i>Die notwendige Anpassung des Zonenplanes mit den zulässigen Höhen wird vom Einwohnerrat beschlossen und unterliegt dem fakultativen Referendum.</i></p>
27 - 47	<p>Antrag: <i>Reglement Art. 20:</i> Der Gemeinderat hat die Pflicht, ein unabhängiges Konkurrenzverfahren, sowie eine unabhängige externe Jury einzusetzen. Mindestens eine Vertretung der Quartieranwohner ist in der Jury integriert.</p> <p>Begründung: Bei dem Studienauftrag von 2010 Eichhof West war dieses Kriterium nicht erfüllt. (Befangenheit der Ausloberin)</p>	<p><i>Das Konkurrenzverfahren ist abgeschlossen. Darauf kann nicht mehr zurückgekommen werden. Im weiteren Verfahren sind keine zwingenden Konkurrenzverfahren mehr vorgesehen. Art. 20 und 21 des Reglementes dienen der Qualitätssicherung für den Fall, dass im Rahmen der Baubewilligung oder bei Anpassungen des Bebauungsplanes die Qualität ungenügend wäre. Für diesen Fall kann der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren vorschreiben. Ob in einem solchen Fall eine Mitarbeit durch Anwohner in der Jury sinnvoll ist, ist abhängig von der gestellten Aufgabe und muss zu gegebener Zeit diskutiert werden.</i></p>
27 - 47	<p>Antrag: <i>Art. 31.6 BZR:</i> Dieser Artikel ist gut zu heissen.</p> <p>Begründung: Lärmtechnische Rücksichtnahme auf die Anwohner.</p>	<p><i>wird zur Kenntnis genommen</i></p>
27 - 47	<p>Antrag:</p>	

	<p><i>Art. 76 BZR und §168PBG:</i> Profilierung: Die Gemeinde ist verpflichtet, bei Verlangen der Anwohner eine Profilierung zu erstellen.</p> <p>Begründung: Die ausserordentliche Gebäudedimension muss zwingend an Ort und Stelle für die Bevölkerung klar visualisiert werden. (Schreiben vom 22. Februar 2012 bis heute keine Antwort)</p>	<p><i>Wird im Sinne des PBG so gemacht werden. Dies kann aus § 69 und § 61 Abs. 3 PBG sinngemäss abgeleitet werden.</i></p>
27 - 47	<p>Antrag: Die Gemeinde Kriens ist verpflichtet die Abwertung der betroffenen 60 Liegenschaften zu entschädigen.</p> <p>Begründung: Die Hochhäuser führen zu einer deutlichen Abwertung der betroffenen benachbarten Liegenschaften. Im Weiteren führt dies zu einem Steuereinbussen der Gemeinde, auf Grund der tieferen Liegenschaftssteuern.</p>	<p><i>Ob eine relevante Abwertung vorliegt, muss von der Grundeigentümerschaft nachgewiesen werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich mit dem Projekt Eichhof die Umweltsituation z.B. bezüglich Lärm und Störfallvorsorge auch verbessern kann.</i></p> <p><i>Ein Automatismus für eine Entschädigung sieht der Gesetzgeber nicht vor. Ob überhaupt eine Entschädigung geschuldet ist und wie hoch eine solche wäre, kann nur von einem Gericht beurteilt werden. Ob eine solcher Weg erfolgsversprechend ist, muss von der allfällig betroffenen Grundeigentümerschaft beurteilt werden. Bis anhin hat das Bundesgericht Beeinträchtigungen durch allenfalls verminderte Aussicht kaum anerkannt.</i></p>
27 - 47	<p>Antrag: <i>Allgemein:</i> Die Gebäudehöhen und Ausnützungen der Liegenschaften entlang der Luzernerstrasse sind zu erhöhen, um so Anreize und Potential für neue Projekte zu schaffen.</p> <p>Begründung: Die bestehende Ausnutzung entlang der Luzernerstrasse ist tief. Die Liegenschaften entlang der Hauptstrasse bieten grosses Potential für neue Objekte. Mit einer Erhöhung der Ausnutzung und der Gebäudehöhen steigen die Anreize die bestehenden Liegenschaften durch neue, den heutigen gesellschaftlichen und energietechnischen Ansprüchen gerecht.</p>	<p><i>Gemäss rechtsgültiger Wohn- und Arbeitszone Eichhof (2009) gilt für das gesamte Areal ein Ausnutzungs-Richtwert von 1.70, bei der Parzelle 2 (Eichhof Ost) ein Richtwert von 3.40. Für Wohnungen (exkl. Wohnmöglichkeiten für Auszubildende) gilt eine max. AZ von 1.50.</i></p> <p><i>Dies sind bereits sehr hohe städtische Dichten, die vom vorliegenden Bebauungsplan gerade ausgeschöpft werden. Dabei gibt es keine Einschränkungen zur Nutzungsaufteilung innerhalb des Areals. Eine zusätzliche Erhöhung macht jedenfalls im Hinblick auf die allfällige Verhinderung von Hochhäusern kaum Sinn und ist auch aus Gründen der Planbeständigkeit (Umzonung 2009) zur Zeit nicht zulässig.</i></p>