
20. August 2014

Nr. 110/2014

Bebauungsplan Eichhof West, Kriens

2. Lesung



Gelb = Ergänzungen / Korrekturen für 20. August 2014 gegenüber 1. Lesung Einwohnerrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage mit Chronologie der Ereignisse

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

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

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



Erster Studienauftrag 2007/2008: Siegerprojekt Diener & Diener Architekten

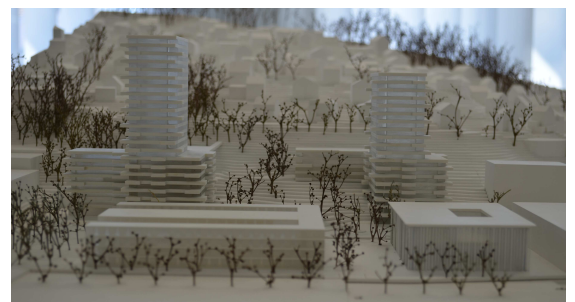
Im September 2008 verabschiedete der Regionalplanungsverband Luzern (heute Gemeindeverband LuzernPlus) das Hochhauskonzept für die Region Luzern. Er empfiehlt den Gemeinden, das Konzept in ihren Ortsplanungen eigentümergebunden zu verankern. Das Areal Eichhof wird als geeignet für Hochhäuser über 35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

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

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

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

Die BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich führte im Jahr 2010 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 beinhaltete zwei Hochhäuser mit Gebäudehöhen von 68 m bzw. 57 m.



Zweiter Studienauftrag 2010: Siegerprojekt pool Architektur

Am 07. Juni 2011 wurde die "Volksmotion Nr. 247 / 2011: Keine Hochhäuser auf dem Eichhofareal" mit 340 gültigen Unterschriften der Gemeindegasse eingereicht. Der Einwohnerrat wurde von den Unterzeichnenden insbesondere aufgefordert, mit einer Höhenbeschränkung für das Eichhofareal das historisch gewachsene, harmonische Wohnquartier am Sonnenberg zu schützen und dafür zu sorgen, dass seine einzigartige Wohnqualität nicht nachhaltig zer-

stört wird. Der Einwohnerrat lehnte die Volksmotion an seiner Sitzung vom 22. September 2011 mit 4 zu 25 Stimmen bei 2 Enthaltungen ab. Beim Entscheid des Einwohnerrates ging es nicht um die konkrete Beurteilung des Bauprojektes, sondern um die Klärung der baurechtlichen Grundvoraussetzungen für den Bau von Hochhäusern.

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

Der Einwohnerrat trat am 25. April 2013 mit einem Stimmenverhältnis von 15 zu 19 auf den B+A Teilrevision Ortsplanung sowie die Bebauungspläne Eichhof West und Süd nicht ein.

Der Gemeinderat hatte das Ergebnis der Einwohnerratssitzung zuerst alleine und dann mit der Grundeigentümerin (Personalvorsorge des Kantons Zürich BVK) sorgfältig analysiert. Es wurde gemeinsam beschlossen, das Projekt mit Berücksichtigung der Kritikpunkte zu überarbeiten. Die Überarbeitung sollte von einem Fachgremium begleitet werden, dem unter anderem auch die Planer des Siegerteams des Studienauftrags LuzernSüd angehören. Als Informationsaustausch wurde ein politischer Echoraum eingeführt, zu dem je eine Vertretung pro Fraktion und zwei Personen des „Komitees gegen bauliche Willkür“ eingeladen waren und der jeweils nach den Sitzungen des Fachgremiums stattgefunden hat.

Bei der Projektüberarbeitung wurden hauptsächlich die Kritikpunkte der Einwohnerratsdebatte aufgegriffen:

- Hochhäuser im Hangfuss,
- unausgereiftes städtebauliches Konzept entlang der Langsägestrasse,
- fehlendes Verkehrskonzept Langsägestrasse, sowie
- fehlendes Energiekonzept.

Eine erste Überarbeitung zeigte ein stauwmauerähnliches Gebäude mit einer Höhe von ca. 37 m am Hangfuss. Der Gemeinderat forderte darauf die BVK auf, in die weitere Projektbearbeitung das ganze Areal Eichhof West einzubeziehen. Die Hotelfachchule IMI war dann trotz ihrer bisher hohen Planungsaufwändungen bereit, auf das bisheriges Projekt entlang der Langsägestrasse zu verzichten und ihre Gebäude in ein neues städtebauliches Konzept zu integrieren. Dieser Konsens ermöglichte die Platzierung eines Hochhauses direkt an der Langsägestrasse.

In der Zwischenzeit wurde das Entwicklungskonzept LuzernSüd fertig erstellt und dem Einwohnerrat am 20. Februar 2014 zur Kenntnisnahme unterbreitet. Das Entwicklungskonzept befasst sich unter anderem mit Hochhausstandorten im Planungsperimeter. Es empfiehlt auf dem Areal Eichhof West ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m.

2. Der Bebauungsplan Eichhof West

2.1 Bestandteile des Bebauungsplans Eichhof West

Der Bebauungsplan Eichhof West besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

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

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- Planungsbericht Bebauungsplan Eichhof West
- Projektstudien Bebauung mit Berechnungen und Fluchtweg- und Brandschutzkonzept
- Verkehrsbericht Eichhof West mit 4 Konzeptvarianten Verkehrsregime Langsägestrasse
- Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West
- Risikobericht (Kurzbericht nach Störfallverordnung)
- Risikoermittlung der Kälteanlage Brauerei Eichhof
- Energiebericht Arealwerte nach sia Merkblatt 2040
- Besonnungsgutachten
- Antwortschreiben Astra zu Nationalstrassenbaulinie
- Plan Gesamtsystem Bypass Luzern, Anschluss Süd
- Dienstbarkeit Parzellierung und Übertragung von Grundeigentum
- Modell 1:500

2.2 Inhalt des Bebauungsplans

Die Projektbestandteile sind im Planungsbericht des Bebauungsplans detailliert beschrieben. Es wird verzichtet, die Bestandteile des Projektes im vorliegenden Bericht und Antrag nochmals im Detail aufzulisten.

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

2.3 Projektbeschreibung der Projektverfasser

Christoph Lammerhuber, pool Architektur ZT GmbH, Wien
Patrick Wetter, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

Situation

Das Stadtentwicklungsareal Eichhof West liegt an der Gemeindegrenze von Kriens und Luzern und ist umgeben von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen. Im Norden die kleinteilige Verbauung des Sonnenbergs, im Westen die harte Kante des Autobahnbauwerks, im Süden die verkehrstechnische Hauptverbindung zwischen Kriens und Luzern sowie im Osten das grobkörnig verbaute, mittelfristige Entwicklungsgebiet, der Brauerei Eichhof. Auch die Entwicklungen im Gebiet LuzernSüd wirken auf das Areal ein.

Projekt

So versteht sich das Projekt als vermittelnder Stadtbaustein in diesem heterogenen Gebiet. Die Baukörper bilden ein neues Bezugssystem, das sich aus dem Vorhandenen generiert und künftigen eine Richtung weist.

Die Stellung der Baukörper zueinander ist der Offenheit und Durchlässigkeit verpflichtet. Es ist ein bestimmendes Thema die Blickachsen in Richtung Süden (Pilatus) freizuhalten und die Durchwegung zwischen Langsägestrasse und Sonnenberg zu verbessern. Die quergestellten Baukörper entlang der Langsägestrasse halten den Blick für die nördlich gelegenen Baukörper in Richtung Süden frei. Durch eine massvolle Höhenentwicklung der neuen Gebäude wird auch für die Bewohner der Sonnenbergsiedlung die Aussicht auf das Bergpanorama nicht eingeschränkt.

Der zentrale, verkehrsfreie Platz und der grosszügige, zusammenhängende Grünraum bilden jene stadträumlichen Schwerpunkte, welche die Offenheit auf der Fussgängerebene sicherstellen. Der Platz öffnet sich dabei zur Langsägestrasse hin und gewährleistet als Erschliessungselement die übersichtliche Zugänglichkeit zu den einzelnen Wohngebäuden sowie zu allen öffentlichen Angeboten des neuen Stadtgebiets. Der daran anschliessende öffentliche Grünraum bietet nicht nur den neuen Bewohnerinnen ein ideales Wohnumfeld, sondern eröffnet auch eine neue, direkte Verbindung zwischen Langsägestrasse und Steinhofweg für die Fussgänger. Mittels einer baulichen Verdichtung in Richtung des Autobahnbauwerks findet der Grünraum hier einen Abschluss. Im Gegensatz dazu wird der Grünraum in Richtung Osten aufgeweitet bzw. Gebäude aufgeständert, um eine künftige städtebauliche Anbindung des Brauereiareals additiv zu ermöglichen. Durch die unterirdische Verkehrsführung (Parkierung, Ver- und Entsorgung) in der Einstellhalle erhält der öffentliche Raum in Eichhof West eine weitere Aufwertung.

Nutzungen

Abseits der baulichen Substanz stellt das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und Nutzungen einen essentiellen Baustein beim Stadtbau dar. Auf dem Areal Eichhof West werden daher, jenseits der Normalwohnung, Wohnungen für ältere Menschen und Kurzzeitwohnungen für Studierende angeboten sowie zusätzlich ein Quartiersversorger (Retail), ein Restaurant, eine Bar im Hochhaus, moderne Büroflächen, Kindertagesstätten, Fitnesscenter und Bildungseinrichtungen.

2.4 Nutzung des Areals (unverbindliche Angaben)

Die Gebäude umfassen 300 Wohnungen und bieten Platz für 450 Bewohnerinnen und Bewohner. Vorgesehen sind ausschliesslich Mietwohnungen. Im Sockelgeschoss können Dienstleistungen platziert werden, die der Wohnnutzung dienen. Die Investorin (BVK Immobilien AG) strebt eine hohe Qualität mit bezahlbarem Wohnraum an zentraler Lage an. Angeboten werden soll ein Wohnen mit Service für alle Lebensphasen.

Als weitere Nutzung ist das IMI Studierenden-Campus mit Schulgebäude und Wohnheim vorgesehen. Investorin ist die IMI International Hotel Management Institute, Kastanienbaum. Die private Hotelfachschule ist ein Campus mit Bildungszentrum und Studierendenwohnungen für 500 Studierende und 100 Mitarbeitende. Die internationalen Studierenden sind vorwiegend ÖV-Nutzende und Radfahrende. Auf der Parzelle Eichhof Süd (südlich der Brauerei) soll ein internationales Hotel entstehen, das eine enge Zusammenarbeit mit dem IMI-Campus sucht. Die Erarbeitung des Bebauungsplans Eichhof Süd erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, wenn

die städtebaulichen Vorgaben des Vertiefungsgebiets II (Eichhof) von LuzernSüd bekannt sind.

In Art. 6 der Bestimmungen zum Bebauungsplan wird unter „zulässige Nutzungen“ für den gesamten Perimeter des Bebauungsplanes folgendes geregelt: „Wohnen, Wohnen für Auszubildende, Bildungseinrichtungen, Restauration und Hotellerie, nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (öffentlich und privat, kundenintensiv und -extensiv), Verkaufsfläche (kundenintensiv und – extensiv) gemäss Art. 7“.

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 keine Möglichkeit, Nutzungen, die den Zonenbestimmungen entsprechen und die alle anderen gesetzlichen Anforderungen erfüllen, zu verweigern. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Eichhof West.

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 200 Mio. Franken.



Abbildung Modell Projektverfasser

3. Das Verfahren

3.1 Festlegung der Gebäudehöhen Hochhäuser ohne Teilrevision Ortsplanung

Im Gegensatz zum Bebauungsplan 2013 muss der Einwohnerrat mit dem vorliegenden Verfahren die Gebäudehöhen der Hochhäuser nicht mehr mit einer Teilrevision der Ortsplanung festlegen. Der Gemeinderat will die Lage und Höhen der Hochhäuser mit dem Bebauungsplanverfahren festlegen.

Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG), das am 01. Januar 2014 in Kraft trat, lässt erhebliche Abweichungen in einem Bebauungsplan zum Bau- und Zonenreglement sowie zum Zonenplan zu (siehe B62 Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat). Voraussetzung dazu ist, dass der Bebauungsplan die gleichen Verfahrensschritte durchläuft wie eine Ortsplanungsrevision (inkl. fakultatives Referendum). Im bisherigen PBG waren nur geringfügige Abweichungen möglich. Die kommunalen Reglemente der Gemeinde Kriens sehen kein fakultatives Referendum für Bebauungspläne vor. Der Beschlusstext des Bericht und Antrags wird deshalb so formuliert, dass der Beschluss dem fakultativen Referendum gemäss § 69 PBG unterliegt.

3.2 Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung

Am 14. Februar 2014 ersuchte die Gemeinde Kriens das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung des Bebauungsplans Eichhof West. Die Vorprüfung konnte rasch erfolgen, weil massgebende Fragen zum Projekt bereits mit dem ersten Projekt 2012/2013 geklärt werden konnten. Der Vorprüfungsbericht des BUWD vom 20. März 2014 enthält folgendes Ergebnis:

„Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Eichhof West kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass im Bebauungsplan die schwarze Wegvariante (Höhenweg) gestrichen werden muss sowie die Lage und Ausgestaltung der zwei westlichen Rückzugsnischen im Freiraumkonzept zu überprüfen sind. Zudem ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die erforderlichen Massnahmen für den Lärmschutz und die Risikovorsorge vor Bezugfreigabe der Gebäude umgesetzt sind. Im Weiteren ist das ASTRA in geeigneter Form im weiteren Planungsverlauf einzubeziehen. Zudem ist der Umweltverträglichkeitsbericht fortzuschreiben. Darüber hinaus sind verschiedene Aspekte in den weiteren Projektierungsphasen und Verfahren zu beachten. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.“

3.3 Bisheriges und weiteres Verfahren

Projekterarbeitung

Im Rahmen der Projektüberarbeitung wurde die Mitwirkung mit dem Einsetzen des runden Tisches (Informationsaustausch) sichergestellt. Zu diesem runden Tisch war je eine Vertretung aller Fraktionen des Einwohnerrates sowie des Komitees gegen bauliche Willkür eingeladen. Auf eine zweite öffentliche Mitwirkung vor der 1. Lesung im Einwohnerrat wurde verzichtet.

1. Lesung Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat in seiner 1. Lesung vom 22. Mai 2014 einem Antrag der Baukommission zum Reglement zugestimmt, wonach Art. 23 (Beratungsgremium) so zu ändern ist, dass der Gemeinderat ein Beratungsgremium einsetzt, welches die Vorprojekte beurteilt. Diese Ergänzung wurde in Art. 23 des Reglements vorgenommen. Ein Antrag der CVP, wonach ein Baugespann errichtet wird, wurde vom Gemeinderat beantwortet, dass die BVK dies als vertrauensbildende Massnahme für die Anwohner am Hang vorsehe. Die Bauherrschaft hat das Baugespann in der Zwischenzeit für die öffentliche Auflage des Bebauungsplans realisiert.

Auflageverfahren

Der vom Einwohnerrat verabschiedete Bebauungsplan wurde vom 4. Juni 2014 bis 3. Juli 2014 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 6 PBG durchgeführt. Die Kombination von Auflage (nur schutzwürdige Interessen) und Mitwirkung (gesamte Bevölkerung/Organisationen) wird oft angewendet, insbesondere bei Nutzungsplänen und kleineren Teilrevisionen von Ortsplanungen.

Inkraftsetzung

In der 2. Lesung entscheidet der Einwohnerrat über die Anträge des Gemeinderates eine nicht gütlich erledigte Einsprachen. Neue Änderungen im Bebauungsplan sind in der 2. Lesung theoretisch auf Antrag möglich. Veränderungen im Bebauungsplan, die unmittelbare Auswirkungen auf die Grundeigentümer haben, erfordern eine Neuauflage, was den Prozess des Bebauungsplanverfahrens erheblich verzögern würde. Der Bebauungsplan wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig.

Die weiteren Termine sind:

2. Lesung Einwohnerrat: Beschluss Bebauungsplan	ER	25. Sept. 2014
Referendumsfrist 60 Tage	BD	Ende Nov. 2014
Allfällige Volksabstimmung bei Referendum	GR	08. März 2015
Genehmigung durch Regierungsrat	BUWD	1. Quartal 2015
Rechtskraft ohne allfällige Rechtsverfahren	BD / GR	30 Tage später

3.4 Teilweise Gutheissung einer Einsprache

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 4. Juni 2014 bis 3. Juli 2014 zum Bebauungsplan Eichhof West haben nachfolgende Personen eine Einsprachen eingereicht. Sie werden vertreten durch lic. jur Urs Lütolf, Rechtsanwalt, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens:

- Katharina Bernet-Weber, Lüssirainstrasse 68, 6300 Zug
- Alfred und Marianne Le Grand, Sonnenbergstrasse 29, 6005 Luzern
- Daniel Le Grand, Steinhofweg 18, 6005 Luzern
- Herbert und Josy Ulrich-Troxler, Steinhofweg 20, 6005 Luzern
- Alfred Bürgi, Sonnenbergstrasse 33, 6005 Luzern
- Roland und Silke Peter-Hempel, Sonnenbergstrasse 35a, 6005 Luzern
- René Büchi, Steinhofweg 24, 6005 Luzern
- Gérald Rentsch, Amlehnhalde 28, 6010 Kriens

Antrag der Einsprache Punkt 1

Der Bebauungsplan Eichhof West über die Parzellen Nrn. 3, 115, 826, 2993 und 2994, Grundbuch Kriens gemäss Planaufgabe vom 4. Juni 2014 bis 3. Juli 2014 sei nicht zu bewilligen.

Erwägungen in der Einsprache und Erwägungen des Gemeinderates

A. Unvollständiger Bebauungsplanperimeter

In der Einsprache wird verlangt, den Bebauungsplanperimeter insbesondere auf die Parzelle Nr. 2 GB Kriens und allenfalls auf die Parzellen Nr. 4, 5523 und 5524 auszudehnen. In einem Bebauungsplan sei das gesamte Eichhofgebiet zu erfassen, da die Grundstücke funktionell zusammenhängen. Zudem fehle ein städtebauliches Gesamtkonzept.

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) keine Kriterien festgelegt sind, wie ein Bebauungsplangebiet abzugrenzen ist. Ein Sondernutzungsplan für das Areal der Heineken Schweiz AG macht keinen Sinn, solange dieses Areal als Brauerei genutzt wird. Die Parzelle Nr. 2 (Eichhof Süd) unterliegt der Bebauungsplanpflicht. Die Grundeigentümerin BVK will zuerst mit einem Konkurrenzverfahren die Bebauungsparameter erarbeiten, damit diese dann in einem separaten Bebauungsplan Eichhof Süd festgelegt werden können. Grundlage für das Konkurrenzverfahren werden die städtebaulichen Richtlinien für das Vertiefungsgebiet II (Eichhof-Arsenalstrasse) von LuzernSüd sein, die im Jahr 2014 erarbeitet werden. Ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept liegt mit dem Entwicklungskonzept LuzernSüd vor, das der Einwohnerrat am 20. Februar 2014 zur Kenntnis genommen hat. Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Areal Eichhof West ist der vorliegende Bebauungsplan.

B. Unzulässige Festlegung der Maximalhöhen

Die Einsprechenden sind der Meinung, dass die in Art. 6 Abs. 1 festgelegten Maximalhöhen bzw. Maximalkoten stark verwässert werden, weil sie in einzelnen Baubereichen bis zu zwei Geschossen unterschritten oder überschritten werden dürfen. Die Grundeigentümer werden dann in jedem Fall versuchen, die maximal zulässigen Gebäudehöhen zu realisieren. Zudem seien Dachaufbauten bis zu 3.50 m zulässig, was im Widerspruch zum PBG stehe. Auch gemäss Art. 10 Abs. 3 BZR sowie im Urteil des Verwaltungsgerichts des

Kantons Luzern vom 29. April 2011, Seite 15, werde verlangt, dass die Maximalhöhen klar festzulegen seien.

Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass es der Grundeigentümerin nicht möglich sein wird, in jedem Fall den maximalen Spielraum auszureizen. Die maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sind in Art. 6 des Reglements festgelegt. Wenn ein Gebäude höher wird, muss nur schon wegen der aGF ein anderes Gebäude tiefer werden.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern enthalten Bestimmungen, wie Dachaufbauten angeordnet werden können. Das Reglement des Bebauungsplans präzisiert und schränkt diese Aufbauten zusätzlich ein. Es gibt in keinem Gesetz eine Regelung, dass Dachaufbauten nicht maximal 3.50 m hoch sein dürfen. Damit ist in der Gesetzgebung klar geregelt, was unter Gesamthöhe zu verstehen ist und dass diese durch Dachaufbauten überschritten werden kann. Die hintenliegenden Nachbarn haben mit diesen Definitionen keinen Nachteil.

Bei den Baubereichen A2, B2, D2 und D3 sind maximale Firsthöhen bis 19.00 m definiert. Selbst wenn das höchste Gebäude im Baubereich D3 um zwei Geschosse höher gebaut wird, ist es mit 25.00 m Firsthöhe noch kein Hochhaus. Der Gemeinderat meint, dass dieser Handlungsspielraum für die weitere Planung vorhanden sein muss. Die definitiven Gebäudehöhen werden dann im Baubewilligungsverfahren genehmigt.

In den Baubereichen A1, A3, B3 und C2 sind maximale Firsthöhen definiert, die in zwei Fällen bereits über 25.00 m liegen und in zwei Fällen bei einer Erhöhung um zwei Geschosse über 25.00 m erreichen könnten. Es handelt sich deshalb gemäss § 166 PBG um Hochhäuser oder um Gebäude, die mit der maximal zulässigen Überschreitung Hochhäuser werden könnten. Die Baubereiche A1, A3, B3 und C2 werden deshalb neu in Art. 6, Abs. 5 (darf um zwei Geschosse unterschritten werden) und nicht mehr in Art. 6, Abs. 4 aufgezählt. Die Einsprache kann wegen dieser geringfügigen Änderung teilweise gutgeheissen werden.

C. Gebäudehöhen widersprechen den von der Grundeigentümerschaft abgegebenen Zusicherungen

In der Einsprache wird begründet, die Grundeigentümerin habe den Anwohnern zugesichert, dass neben dem geplanten Hochhaus mit einer Höhe von 60 m alle anderen Gebäude variieren und nicht höher als 492.00 m.ü.M. sein werden. Diese Kote werde jetzt bereits in den Baubereichen A4, C1 und D1 überschritten und könne mit den zwei zusätzlich möglichen Geschossen in anderen Baubereichen deutlich überschritten werden. Die Grundeigentümerschaft sei an die Zusicherung gebunden, die übrigen Gebäude nicht höher als die Kote 492.00 m.ü.M. zu bauen. Zudem werde die in Art. 10 Abs. 5 BZR für das Grundstück Nr. 2993 festgelegte Höhenbeschränkung von 485 m.ü.M. nun plötzlich in Frage gestellt wird, weil im Baubereich C2 die Möglichkeit eingeräumt wird, zwei zusätzliche Geschosse sowie ein Dachaufbau von 3.50 m zu erstellen.

Der Gemeinderat stellt fest, dass der Prozess der Projektüberarbeitung ein schrittweiser Entwicklungsprozess war. In einer ersten Phase wurde dem Fachgremium und dem runden Tisch ein Projekt präsentiert, das die Wünsche der Anwohner vollumfänglich erfüllte, im Erscheinungsbild aber wie eine Staumauer wirkte und sowohl im Fachgremium wie von den politischen Vertretern am runden Tisch entsprechende Kritik erhielt. In der weiteren Bearbeitung wurde dann ein markanter Bau mit einer Gebäudehöhe von 60.00 m gesetzt, was der Empfehlung im Entwicklungskonzept LuzernSüd entspricht. Nach weite-

ren Gesprächen mit Anwohnern entschied sich die BVK, das höchste Gebäude mit einer Firsthöhe von 53 m festzulegen, was wiederum Anpassungen bei anderen Gebäuden zur Folge hatte. Es ist für den Gemeinderat nicht nachvollziehbar, warum weitere Gebäude die Kote von 492.00 m.ü.M. nicht überschreiten sollten.

Betreffend Baubereich C2 kann ebenfalls mit einer geringfügigen Änderung die Einsprache teilweise gutgeheissen werden. Es ist tatsächlich problematisch, wenn die in der Teilrevision 2009 festgelegte Höhenbeschränkung von 485.00 m.ü.M. für die Parzelle Nr. 2993 aufgeweicht wird, indem im Baubereich C2 zwei Geschosse höher gebaut werden darf, also im Maximum bis zu einer Kote von 491.00 m.ü.M. Der Baubereich C2 wird deshalb neu in Art. 6, Abs. 5 (darf um zwei Geschosse unterschritten werden) und nicht mehr in Art. 6, Abs. 4 aufgezählt. Dachaufbauten sind von Art. 10, Abs.5 BZR nicht betroffen, so dass es hier nichts zu ändern gibt.

D. Ungeeigneter Hochhausstandort

Die Einsprechenden stellen fest, dass in 8 von 12 Baubereichen Gebäude über 25.00 m Höhe realisiert werden können und deshalb als Hochhäuser gelten. Sie verweisen auf die Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten des Kantons Zürich vom November 2001 (aktualisiert 2012), wonach topografisch empfindliche und bevorzugte Wohngebiete wie Hang-, Ansichts- und Aussichtsflächen von Hochhausbauten freizuhalten und zu schützen seien. Das Gebiet Eichhof West sei in ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht für Hochhausbauten nicht geeignet. Im Rahmen des pendenten Bebauungsplanverfahrens werde der Gemeinderat und gegebenenfalls die nachfolgenden Rechtsmittelinstanzen nicht mehr darum herum kommen, sich mit dieser Rüge ernsthaft und sachbezogen auseinanderzusetzen. Das Sonnenbergquartier grenze unmittelbar ans Areal Eichhof West und liege gegenüber diesem Gebiet erhöht an Hanglage mit Südausrichtung. Der Sonnenberg gehöre in Kriens zu einer der besten Wohnlagen. Die Hochhäuser würden für viele betroffenen Anwohner zu einer erheblichen Beeinträchtigung in der Wohn- und Lebensqualität führen (Schattenwurf, Lichtimmissionen, Einsicht, Entzug von Aussicht). So werde wohl mit dem neuen Projekt die Aussicht auf den Pilatus nicht mehr beeinträchtigt, bei einzelnen Gebäuden werde aber die südliche Aussicht in die Alpenlandschaft erheblich tangiert und das Bergpanorama eingeschränkt. Aus raumplanerischer Sicht sei ein Zonenübergang von einer Hochhauszone zu einer Wohnzone mit Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zulässig. Zudem seien die Bebauungsplanunterlagen in Bezug auf die Hochhausproblematik äusserst dürftig, es fehlten genügend Schnitte und Visualisierungen. Die Baubereiche seien vollständig auszustecken. Die Überbauung Eichhof West nehme zudem auf die historisch industrielle Bebauung des Brauerei-Areals, das gemäss ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als schützenswerte Baugruppe diene, zu wenig Rücksicht. So würden Hochhäuser den Brauturm konkurrenzieren. Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum ohne weiteres überdimensionierte Hochhausbauten in der Nähe von Grünanlagen (Grünhecke und Wald) erstellt werden dürfen. Der Gemeinderat habe es unterlassen, sachverständig abzuklären, ob das Gebiet Eichhof West als Standort für Hochhausbauten unter ortsplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten geeignet sei. Weder das regionale Hochhauskonzept aus dem Jahr 2008 noch das Entwicklungskonzept LuzernSüd können diesen Ansprüchen genügen. Das mehrmalige Verändern der Hochhausstandorte, der Hochhausanzahl und der Gebäudehöhen während des Planungsprozesses zeige, dass die Verfasser von ihrem Konzept nicht überzeugt seien und ihre Planung weniger städtebaulichen und ortsplanerischen Grundsätzen folge, sondern vielmehr wirtschaftlichen Überlegungen untergeordnet sei.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Argumente der Einsprechenden betreffend Eignung des Standorts für Hochhäuser rechtlich nicht relevant sind. Zudem werden Stellungnahmen von Fachpersonen zitiert, die sich auf das ursprüngliche Projekt mit den zwei Hochhäusern von 68 und 57 m Gebäudehöhen beziehen. Die Richtlinien des Kantons Zürich für die Beurteilung von Hochhausstandorten sind auch im Kanton Zürich ein Arbeitsinstrument und nicht eine gesetzliche Grundlage. Es gilt immer die vorliegende Situation zu beurteilen. Die grundsätzliche Eignung des Areals Eichhof West für Hochhäuser ist in Kapitel 4.2 im vorliegenden B+A detailliert beschrieben. Im September 2008 verabschiedete der Regionalplanungsverband Luzern (heute Gemeindeverband Luzern-Plus) das Hochhauskonzept für die Region Luzern. Er empfiehlt den Gemeinden, das Konzept in ihren Ortsplanungen eigentümergebunden zu verankern. Das Areal Eichhof wird als geeignet für Hochhäuser über 35 m bezeichnet. Das Entwicklungskonzept LuzernSüd ist aus einem Studienauftrag unter Konkurrenz von vier städtebaulichen Teams hervorgegangen und musste sich speziell für dieses Gebiet mit der Frage der Eignung von Standorten für Hochhäuser auseinandersetzen. Die städtebauliche Begleitgruppe von LuzernSüd beurteilt als Fachgremium den Standort ebenfalls als geeignet für Hochhausbauten. Bei der Beurteilung des Übergangs zwischen den beiden Bauzonen muss berücksichtigt werden, dass ein Wald und eine waldähnliche Hecke zwischen den beiden Zonen liegt. Die untersten Häuser am Steinhofweg und die hohen Häuser auf dem Areal Eichhof West haben kaum Sichtbezug (im Winterhalbjahr etwas mehr, im Sommerhalbjahr praktisch keinen). Die Brauerei Eichhof mit ihren industriellen Kulturobjekten wird mit grossen seitlichen Abständen respektiert. Der partizipative Prozess der Projektüberarbeitung war ein Entwicklungsprozess, in dem die Anliegen des begleitenden Fachgremiums, der Anwohner und der politischen Vertreter ernst genommen wurden und so zu jeweils neuen Projektfortschritten führte. Dies nun zu deuten, dass die Projektverfasser von ihrem Projekt nicht überzeugt seien, ist völlig aus der Luft gegriffen. Die Grundeigentümer haben markante Baufelder bereits im Bebauungsplanverfahren ausstecken lassen, obwohl dies rechtlich nicht notwendig ist. Sie sind sogar weiter gegangen als es die Gemeinde gewünscht hat. Die Gemeinde wäre mit Setzen von Ballonen zum Anzeigen der Gebäudehöhen von Hochhäusern zufrieden gewesen.

E. Unzulässige maximale anrechenbare Geschossfläche

In der Einsprache wird vermutet, die in Art. 6 (Nutzungstabelle) des Reglements genannten anrechenbaren Geschossflächen kumulieren sich. Zudem werde der im BZR definierte Ausnutzungsrichtwert von 1.70 begründungslos um mehr als 20% auf 2.06 erhöht. Ferner sei die anrechenbare Grundstücksfläche von 24'917 m² unzutreffend berechnet.

Der Gemeinderat stellt fest, dass in der Nutzungstabelle Art. 6. des Reglements klar erkennbar ist, dass die 51'350 m² die maximal anrechenbaren Geschossflächen sind, wovon max. eine aGF von 37'375 m² für Wohnen genutzt werden kann. Von einer Kumulation der aGF kann nicht die Rede sein. Die anrechenbare Grundstücksfläche von 24'917 m² ist korrekt berechnet, die Einsprechenden begründen nicht, warum sie nicht korrekt sein soll. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass die Ausnutzung von 1.50 für Wohnen gemäss Art. 10, Abs. 4 BZR eingehalten wird. Die Erhöhung der gesamten Ausnutzung auf 2.06 (gegenüber dem Richtwert von 1.70), die sich mit dem neuen Überbauungskonzept ergeben hat, erachtet er im Rahmen seines Planungsermessens als akzeptierbar.

F. Missachtung des Richtplanes ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw / unklare Formulierung von Art. 17 des Bebauungsplanreglements

In der Einsprache wird ausgeführt, das im Bebauungsplan dem Gebiet Eichhof West zugestandene Fahrtenkontingent von 1'500 bzw. 1'800 Fahrten DTV liege um das 3- bis 4-fache höher als das im Richtplan ESP für das gesamte Eichhofgebiet definierte Restfahrtenkontingent von 450. Zudem wird die Formulierung von „maximal weniger“ als 500 Parkplätze kritisiert, da eine deutliche Reduktion der Anzahl Abstellplätze gegen die Grundsätze des Parkplatzreglements verstossen würde.

Der Gemeinderat stellt fest, dass der Richtplan ESP nie grundeigentümergebunden umgesetzt werden konnte. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens haben eine Anpassung des Bau- und Zonenreglements mit dem sogenannten Fahrtenmodell am 27. Februar 2005 abgelehnt. Der Gemeindeverband LuzernPlus plant die Aufhebung des Richtplans ESP, weil er in vielen Bereichen nicht mehr aktuell ist. Als Grundlage für die grundeigentümergebundenen Bestimmungen in Bebauungs- und Gestaltungsplänen dienen deshalb die Planungsarbeiten im Gebiet Luzern Süd (Entwicklungskonzept, städtebauliche Richtlinien für Vertiefungsgebiete, Verkehrskonzept). Die festgelegten Fahrtenkontingente für das Areal Eichhof West wurden vom Planungsteam LuzernSüd gutgeheissen. Der Bebauungsplan Eichhof West ist nicht der erste Sondernutzungsplan, bei dem die Anzahl Abstellplätze als Maximum und nicht als Minimum definiert wird. Das Parkplatzreglement der Gemeinde Kriens bietet die Rechtsgrundlage für diese Umkehr. Das Vorgehen beim Monitoring und Controlling der Fahrtenzahlen wird in den weiteren Planungsarbeiten des Verkehrskonzepts von LuzernSüd festgelegt.

G. Unvollständigkeit des Bebauungsplanreglements

Die Einsprechenden sind der Meinung, die im Art. 10 Abs. 3 BZR verlangte Aufteilung der Nutzungsarten sowie die daraus resultierenden Erschliessungs- und Parkierungsanforderungen fehlten im Bebauungsplan. Zudem enthalte das Reglement keine Bestimmungen über Massnahmen zum Schutz von Lärm. Es wird bestritten, dass das Areal teilweise als erschlossen beurteilt werden könne und deshalb in diesen Bereichen nur der Immissionsgrenzwert und nicht der strengere Planungswerte eingehalten werden müsse. Sie berufen sich auf ein eigenes Parteigutachten, das festgestellt habe, dass die Lärmimmissionen der A2 eine Bewilligung von Hochhäusern ausschliesse. Zudem stören sie sich daran, dass die Gesuchstellerin die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte erst im Baubewilligungsverfahren nachweisen muss.

Der Gemeinderat stellt fest, dass in Art. 6 (Nutzungstabelle) die zulässigen Nutzungen klar definiert sind. Die Aufsplittung auf die maximale Fläche jeder einzelnen Nutzung ist nicht zweckmässig. Das Maximum für Wohnen ist mit der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) definiert. Planerisch und politisch relevant ist vor allem die Definition von verkehrsintensiven Nutzungen. Diese ist in Art. 7 (Verkaufsflächen) des Reglements eindeutig festgelegt. Der Bebauungsplan umschreibt das interne Verkehrskonzept für Erschliessung und Parkierung klar. Die Frage, ob das Areal Eichhof West als erschlossen gilt und deshalb beim Lärmschutz nur der Immissionsgrenzwert einzuhalten ist, wurde rechtzeitig mit der Dienststelle uwe des Kantons Luzern geklärt. Dabei wurde festgestellt, dass die Grundstücke Nr. 3 und 2994 im südlichen Planungssperimeter als erschlossen gelten. Die Dienststelle uwe ist die Fachstelle, welche die Richtigkeit der Lärmgutachten geprüft und in ihrer Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht bestätigt hat. Es ist zulässig, den Nachweis der Einhaltung der massgebenden Belastungswerte stufen-

gerecht in das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu verschieben. Die Projekte sind dann bezüglich Fassaden und Materialisierung viel präziser definiert.

H. Für Art. 26 des Bebauungsplanreglements besteht keine rechtliche Grundlage

In der Einsprache wird festgestellt, dass es keine Rechtsgrundlage gebe für Ausnahmen gemäss Art. 26 des Bebauungsplanreglements. § 37 PBG beziehe sich lediglich auf Ausnahmen im Bau- und Zonenreglement. Eine analoge Bestimmung finde sich bei den Regelungen zu Sondernutzungsplänen nicht.

Der Gemeinderat stellt fest, dass § 37 PBG regelt, unter welchen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligt werden können. Zudem können im BZR weitere Ausnahmeregelungen festgelegt werden. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass in einem Bebauungsplan oder in einem Gestaltungsplan Ausnahmeregelungen festgelegt werden können. Zudem beschreibt § 68 PBG das Verhältnis des Bebauungsplans zur Bau- und Zonenordnung. Der Bebauungsplan kann diese näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum in einem Bebauungsplan nicht die Rechtsgrundlage für Ausnahmen geschaffen werden kann.

I. Fehlendes Konkurrenzverfahren im Sinne von Art. 10 Abs. 2 und Art. 53 Abs. 2 BZR

In der Einsprache wird festgehalten, der vorliegende Bebauungsplan mit Baubereichen für Hochhäuser basiere im Ergebnis weder auf einem städtebaulichen Wettbewerb noch auf einem Konkurrenzverfahren, sondern alleine auf Vorgaben der Grundeigentümerschaft. Auch basiere der Bebauungsplan nicht einmal auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept.

Der Gemeinderat entgegnet, dass für das Areal Eichhof West zwei Konkurrenzverfahren stattgefunden haben. In Kapitel 1 des vorliegenden B+A (Ausgangslage mit Chronologie der Ereignisse) sind die Verfahren und Ergebnisse beschrieben. So wurde ein erster Studienauftrag im Jahr 2007/ 2008 durchgeführt mit dem Siegerprojekt der Diener & Diener Architekten. Der zweite Studienauftrag im Jahr 2010 mit dem Siegerprojekt der pool Architektur ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Es ist zulässig, dass ein Siegerprojekt aus einem Konkurrenzverfahren, das politische keine Mehrheit fand, überarbeitet wird. Die Qualität wurde einerseits mit dem Festhalten am siegreichen Architektenteam sichergestellt. Zudem war die Überarbeitungsphase ein qualitatives Verfahren mit der Begleitung des Fachgremiums sowie des politischen Informationsaustausches. Nach einer Projektüberarbeitung wie der vorliegenden jeweils ein neues Konkurrenzverfahren zu verlangen ist absurd und wäre unverhältnismässig. Das übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzept liegt mit dem Entwicklungskonzept LuzernSüd vor. Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Areal Eichhof West ist der vorliegende Bebauungsplan.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei betreffend Verzicht der Überschreitung von zwei Geschossen zusätzlich zu den maximalen Firsthöhen in den Baubereichen A1, A3, B3 und C2 teilweise gutzuheissen. Bei den anderen Erwägungen sei die Einsprache in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag der Einsprache Punkt 2

Es sei eine Einspracheverhandlung mit Augenschein durchzuführen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einspracheverhandlung fand am 13. August 2014 statt. Es konnte keine gütliche Erledigung der Einsprache erzielt werden. Die Einsprechenden halten an ihrer Einsprache fest. Auf den Augenschein wurde anlässlich der Einspracheverhandlung verzichtet.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt als erledigt abzuschreiben.

Antrag der Einsprache Punkt 3

Unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde, eventuell zulasten der Grundeigentümerin BVK Immobilien AG.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprache kann nur bei der Frage der Überschreitung der Firsthöhe um zwei Geschosse bei einzelnen Baubereichen teilweise gutgeheissen werden. Bei den anderen Erwägungen ist die Einsprache abzuweisen.

Die Verordnung zum Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Kriens (BZV) definiert im Anhang H (Gebührentarif für die Erfüllung aller planungs- und baurechtlichen Aufgaben), dass die Vorbereitung und die Durchführung von Einspracheverhandlungen inkl. Protokollführung sowie die Vorbereitung und Ausarbeitung des B+A an den Einwohnerrat mit der Gebühr nach Zeitaufwand zu verrechnen ist. Die vorliegende Einsprache verursachte einen Aufwand von 24 Stunden zu Fr. 136.00. Der unterlegenen Partei wird der halbe Aufwand von 12 Stunden zu Fr. 136.00 mit einem Rechnungsbetrag von Fr. 1'632.00 in Rechnung gestellt.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen. Den Einsprechenden sei der Betrag von Fr. 1'632.00 in Rechnung zu stellen. Jede Partei trägt ein Achtel und damit Fr. 204.00, solidarisch haftend.

3.5 Geringfügige Änderungen als Antrag für die 2. Lesung an den Einwohnerrat

Art. 6: Nutzungstabelle

Antrag

Bisherige Version	Neue Version
⁴ In den Baubereichen A1, A2, A3, B2, B3, C2, D2 und D3 darf die max. Firsthöhe bzw. die max. Höhenkote gemäss Tabelle um max. 2 Geschosshöhen unter- oder überschritten werden.	⁴ In den Baubereichen A2, B2, D2 und D3 darf die max. Firsthöhe bzw. die max. Höhenkote gemäss Tabelle um max. 2 Geschosshöhen unter- oder überschritten werden.
⁵ In den Baubereichen A4, B1, C1 und D1 darf die max. Firsthöhe bzw. die max. Höhenkote gemäss Tabelle um max. 2 Geschosshöhen unterschritten werden.	⁵ In den Baubereichen A1, A3, A4, B1, B3, C1, C2 und D1 darf die max. Firsthöhe bzw. die max. Höhenkote gemäss Tabelle um max. 2 Geschosshöhen unterschritten werden.

Begründung

Es ist problematisch, wenn die in der Teilrevision 2009 festgelegte Höhenbeschränkung von 485.00 m.ü.M. für die Parzelle Nr. 2993 aufgeweicht wird, indem im Baubereich C2 zwei Geschosse höher gebaut werden darf, also im Maximum bis zu einer Kote von 491.00 m.ü.M.

In den Baubereichen A1, A3, B3 und C2 sind maximale Firsthöhen definiert, die in zwei Fällen bereits über 25.00 m liegen und in zwei Fällen bei einer Erhöhung um zwei Geschosse eine Höhe über 25.00 m erreichen könnten. Es handelt sich deshalb gemäss § 166 PBG um Hochhäuser oder um Gebäude, die mit der maximal zulässigen Überschreitung Hochhäuser werden könnten. Im Urteil vom 29. April 2011 des Verwaltungsgerichts Kanton Luzern gegen die Teilrevision 2009 der Gemeinde Kriens wird festgehalten, dass Standorte und Ausmasse der Hochhäuser (Maximalhöhen) im BZR festzuhalten seien. Das revidierte PBG erlaubt, die Baubestimmungen von Hochhäusern in einem Bebauungsplanverfahren festzulegen, weil gemäss §68 PBG von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann. Dies schliesst allerdings nicht aus, dass die Maximalhöhen von Hochhäusern auch in einem Bebauungsplanverfahren präzise festzulegen sind und nicht mit einem Spielraum von 2 Geschossen.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans Eichhof West

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im Planungsbericht, im Umweltverträglichkeitsbericht und im Verkehrsbericht ausführlich beschrieben. Im vorliegenden Bericht und Antrag werden spezielle politisch oder rechtlich relevante Themen aufgenommen.

4.1 Abstimmung mit bisherigen Strategien des Gemeinderates

- Strategie der räumlichen Entwicklung vom 23. Februar 2011:
 - S2 Räumliche Entwicklung auf Nachhaltigkeit ausgerichtet
 - S5 Bauen mit Kultur
 - W1 Wohnen für alle in Neu- und Altbauten
 - A2 Arbeitsplätze für Dienstleistungen und das Kleingewerbe an zentralen Lagen
 - A3 Umsetzung ESP LuzernSüd / Abstimmung Arbeitsplatzentwicklung und Verkehr

- Politische Gesamtplanung Kriens 2014 – 2018 (B+A Nr. 068/2013) vom 25. September 2013: Die Entwicklung und Stärkung der Identität der Region LuzernSüd bildet einen Schwerpunkt der Raumentwicklung der nächsten vier Jahre.
- Entwicklungskonzept LuzernSüd vom 11. November 2013: Aussagen zu Vertiefungsgebiet II (Eichhof / Anschluss A2 / Luzernerstrasse)

4.2 Grundsätzliche Eignung des Areals Eichhof West für Hochhäuser

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

Gerade weil Hochhäuser prägende Elemente im Siedlungsraum sind, können sie nicht nur auf eine Gemeinde bezogen beurteilt werden. Dies hat der Regionalplanungsverband Luzern im Jahr 2008 erkannt. Er hat unter Mitarbeit aller vom Konzept umfassten Gemeinden ein regionales Hochhauskonzept erarbeitet. Darin werden verschiedene Kriterien berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Der Standort Eichhof wird im Hochhauskonzept als geeignet für Hochhäuser über 35 m dargestellt. In der politischen Diskussion des Bebauungsplans Eichhof West (Projekt 2012/2013) wurde kritisiert, dass sich das Hochhauskonzept des Regionalplanungsverbandes mit der Eignung von einzelnen Arealen nur von einer sehr hohen Flughöhe auseinandersetze.

Im Studienauftrag Gesamtkonzept LuzernSüd wurde deshalb die Aufgabe formuliert, die Standorte von Hochhäusern in diesem Gebiet festzulegen. Das Siegerteam erarbeite im Jahr 2013 als Folgeauftrag das Entwicklungskonzept LuzernSüd. In diesem wurden die geeigneten Lagen und die maximalen Höhen von Hochhäusern detaillierter evaluiert. Im Kapitel „Umsetzungsstrategie / Stadträumliche Elemente / Bebauungsstruktur) sind Aussagen zu Merkpunkten formuliert: *„Als Stadtbild definierende Elemente prägen Hochhäuser bis 60 m die Ebene. Sie bilden Nutzungsschwerpunkte bei Schlüsselarealen der Entwicklung und dienen als Orientierungselemente für LuzernSüd.“* In den Plänen ist das Areal Eichhof West als Standort für ein Hochhaus bis 60 m dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nun noch ein Hochhaus entlang der Langsägestrasse mit einer Gebäudehöhe von 53 m vor. Die nördliche Fassade des Hochhauses liegt ca. 70 m vom Hangfuss entfernt. Die Aussicht Richtung Pilatus bleibt bei allen Gebäuden am Dattenberg gewahrt.

4.3 Schattenwurf

Im Besonnungsgutachten vom 7. Januar 2014 zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass die Häuser am Steinhofweg und alle dahinterliegenden Gebäude durch den massgebenden 2-Stundenschatten nicht tangiert werden. Kritischer Schattenwurf kann allenfalls auf dem Areal Eichhof West und dem benachbarten Brauereiareal entstehen. Im Gutachten wird der Nachweis empfohlen, dass die Wohnungen in den Baubereichen, welche von 2-Stunden-Schatten tangiert werden, die minimalen Besonnungsanforderungen erfüllen.

4.4 Störfallvorsorge

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

4.5 Verkehrskonzept

Der Eichhof-Artikel im Bau- und Zonenreglement (Art. 10 BZR) und die darin festgelegten Ausnützungs-Richtwerte sind rechtskräftig. Die Nutzungsdichte ist damit vorgegeben. Der Bebauungsplan Eichhof West lässt von den maximal möglichen 51'000 m² anrechenbaren Geschossflächen deren 37'000 m² für Wohnen zu. 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. Das Reglement begrenzt das Parkplatzangebot auf maximal 500 Abstellplätze. Insgesamt induzieren die geplanten Nutzungen auf dem Areal Eichhof ein tieferes Verkehrsaufkommen als andere zonenkonforme Nutzungen. Der Gemeinderat hat im Reglement eine maximal zulässige Fahrtenzahl festgelegt, damit unerwünschte Nutzungen über die Fahrtenberechnungen gesteuert werden können. Das Fahrtenkontingent ist auf 1'500 Fahrten DTV festgelegt. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Grundeigentümerschaft ein zusätzliches Kontingent von 300 Fahrten bewilligen. Diese Reserve behält sich der Gemeinderat vor allem für den Fall, dass doch keine Hotelfachschule auf dem Areal realisiert werden sollte.

Für die Erschliessung hat die Gemeinde vier Lösungsvarianten für die Gestaltung und das Verkehrsregime der Langsägestrasse im Bereich des Areals Eichhof West erarbeiten lassen. Die Langsägestrasse wurde in diesem Bereich in den Bebauungsplanperimeter integriert. Der Bebauungsplan gewährleistet die Realisierung aller vier Konzeptvarianten. Der Gemeinderat will die Variante „Mehrzweckstreifen“ zu einem Strassenprojekt ausarbeiten lassen. Die Einmündung der Luzernerstrasse in die Langsägestrasse soll in diesem Bereich aufgehoben werden. Diese Variante wurde auch anlässlich einer Präsentation am runden Tisch von den anwesenden Personen favorisiert. Sie ermöglicht die Querung der Langsägestrasse entlang einem grossen Teil des Areals Eichhof West. Die Radfahrer werden beidseitig auf einem Radstreifen geführt. Das Konzept ist aufwärtskompatibel: Es kann in der folgenden Planungsphase detaillierter zu einem Strassenprojekt bearbeitet werden und es kann falls notwendig auf neue Erkenntnisse aus den städtebaulichen Richtlinien des Vertiefungsgebiets II (Eichhof / Anschluss A2 / Luzernerstrasse) des Entwicklungskonzepts LuzernSüd reagiert werden. Die Gemeinde schafft sich im Bebauungsplanreglement die Rechtsgrundlage, damit die Bauherrschaft zur Mitfinanzierung von Investitionen in Verkehrsanlagen der Gemeinde (z.B. Strassenraumgestaltung Langsägestrasse) verpflichtet werden kann.

Die Erschliessung des Areals durch den öffentlichen Verkehr ist durch die VBL-Haltestellen in unmittelbarer Nähe sehr gut. Zwischen den beiden Strassenseiten bei der Haltestelle Grosshof gibt es eine Fussgängerunterführung, die vor ca. 10 Jahren erneuert wurde. Die Treppen sind

mit einem Treppenlift ausgebildet und damit rollstuhlgängig. Rampen gibt es keine. Die dringend notwendige Kapazitätssteigerung auf der Linie 1 ist nicht durch das Areal Eichhof, sondern durch die Gesamtentwicklung der Gemeinde begründet. Das Agglomerationsprogramm 2. Generation des Kantons und das Konzept „Agglomobil due“ des Verkehrsverbundes Luzern (VVL) sehen entsprechende Massnahmen vor.

4.6 Kulturobjekt Konsumhof

Der Konsumhof, Baujahr 1904, ist im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Kriens, Kategorie II, vermerkt. Der Stellenwert im Orts- und Landschaftsbild, die architektonische Qualität und die historische Bedeutung werden hierbei als bedeutend eingestuft. Das Ensemble ist Bestandteil der Gründeranlage des Konsumhofs. Die verbliebenen historischen Massivbauten formen eine Anlage von bemerkenswerter Geschlossenheit und veranschaulichen in ihrer Repräsentativität die selbstbewusste Haltung der Konsumgenossenschaften als soziale Errungenschaft des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Gemäss Entscheid des Gemeinderates kann der Konsumhof aus dem Inventar entlassen werden. Die kantonale Denkmalpflege hat unter der Bedingung zugestimmt, dass das Kulturobjekt gemäss den Anforderungen der Denkmalpflege dokumentiert wird. Die Entlassung aus dem Inventar wird Bestandteil der Baubewilligung sein, d.h. der Rückbau darf erst nach der Baubewilligung erfolgen. Vorher darf der Konsumhof nicht abgebrochen werden. Diese Abhängigkeit wird im Reglement zum Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Freiraum

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

4.8 Städtebauliche Würdigung des Beirats Städtebau LuzernSüd

Der Beirat Städtebau von LuzernSüd hat am 25. März 2014 das Projekt zum zweiten Mal beurteilt (siehe nachfolgender Protokollauszug):

Diskussion

- *Die volumetrische Entwicklung des Gebäudeensembles wird positiv bewertet. Begrüsst wird auch die Staffelung der Erdgeschosskoten entlang der Langsägestrasse, sodass ein direkter Strassenbezug vorhanden ist. Auch die Tiefgarage liegt im Gefälle.*
- *Da keine Schnitte vorliegen, kann der Anschluss an den-Strassenraum nicht kontrolliert werden. Dieser ist für den Beirat nach wie vor von zentraler Bedeutung.*
- *Für eine Beurteilung des langen Gebäudes entlang des Hanges würden Grundrisse und Fassaden mit Schnitten benötigt. Diese liegen nicht vor.*
- *Die Bauphase soll etappiert ablaufen: Eine erste Etappe ist der Bereich, der an die Langsägestrasse grenzt. Weitere Etappen zum Hang hin sollen zeitlich darauf folgen.*
- *Als Teil vom übergeordneten Verkehrskonzept für LuzernSüd sind auch die Vorgaben für die Parkplätze noch nicht vorhanden. Es soll die minimale Anzahl Parkplätze angestrebt werden.*

Stellungnahme

Folgende Punkte sollen integrale Bestandteile des Bebauungsplanes werden:

- *Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind bei der Weiterbearbeitung an das übergeordnete Verkehrs- und Gestaltungskonzept anzupassen. Die ostseitige Gebäudeecke hat eine wichtige städtebauliche Aufgabe. Die Ausfahrt soll diese nicht beeinträchtigen.*
- *Die Gestaltung des direkten Bereiches entlang der Fassaden ist bei der Weiterbearbeitung mit dem übergeordneten Gestaltungsvorgaben abzugleichen. Der Fassadenanschluss entlang der Strasse soll städtebaulich einen Mehrwert bringen.*
- *Die Gestaltung der Umgebung ist mit grosser Sorgfalt den übergeordneten Gestaltungskonzepten anzupassen.*
- *Die gesamte Bebauung mit der Umgebung soll als eine Etappe geplant werden. Die technische Realisierung kann gestaffelt sein.*
- *Die weitere Bearbeitung soll dem Beirat periodisch vorgelegt werden.*

Der Gemeinderat hat die Vorschläge der Stellungnahme in das Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West aufgenommen. Die Qualitätssicherung der weiteren Projektbearbeitung soll sichergestellt werden, indem vor dem ersten Baugesuch das Vorprojekt für die gesamte Überbauung einzureichen ist (Art. 25). Dieses muss stufengerecht Aussagen machen zum Layout und der Gestaltung der Gebäude inkl. der Fassadenbilder, zur Materialisierung, zu Gestaltung der Umgebung, zur Nutzung und Ausbildung der Erdgeschossenebene, zu Lage und Gestaltung von Zu- und Wegfahrten, zur Erschliessung, zur Anlieferung und Entsorgung bzw. Entsorgungsstellen und zur Parkierung von Personenwagen und Zweirädern. Die Gestaltung der Umgebung ist spätestens mit dem ersten Baugesuch gesamthaft in einem detaillierten Umgebungsplan aufzuzeigen und hat sich nach dem Freiraum- und Ökologiekonzept zu richten (Art. 10). Zudem wurde die Legende des Bebauungsplans so angepasst, dass die Zu-/Wegfahrt MIV und Ver-/Entsorgung in der Lage nur schematisch dargestellt und mit dem Lösungskonzept Längsägestrasse (Strassenprojekt) abzustimmen ist.



Abbildung Schnitt mit Gebäuden und Hang (nicht massstäblich)

5. Würdigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet das Projekt "Wohnen und Studieren auf dem Eichhofareal" als grosse Chance für Kriens und die Region mit der Aufwertung des Areal als "Tor zu Kriens und Tor zur Stadt Luzern". Es entspricht seiner Strategie, dass Entwicklung stattfinden soll mit einer Verdichtung nach innen. Der Gemeinderat verspricht sich eine hohe städtebauliche Qualität

mit der Schaffung von attraktivem städtischen und öffentlichen Raum. Das heute fast brachliegende Areal wird mit den vorgesehenen Nutzungen stark belebt. Der Campus der IMI verleiht dem Gebiet Internationalität und erhöht die Bedeutung der Region Luzern im Bereich Bildung und Tourismus. Die Nutzungen sind volkswirtschaftlich sinnvoll sowie von langfristigen gesellschaftlichem Nutzen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Einwohnerrat einen sehr guten Bebauungsplan beraten darf. Alle Kritikpunkte der Einwohnerratssitzung vom 25. April 2013 konnten in die weitere Projektbearbeitung aufgenommen werden. Der partizipative Prozess der Projektüberarbeitung war ein Erfolg. Die positiven Rückmeldungen der Fraktionsvertreter beim Informationsaustausch lassen hoffen, dass die Projektüberarbeitung auf eine bessere politische Akzeptanz stossen wird. Der Beirat Städtebau von LuzernSüd stützt den Gemeinderat in der Haltung zum Projekt. Der Gemeinderat hat die Vorschläge der Stellungnahme in das Reglement aufgenommen. Insbesondere wird in Art. 25 des Reglements verlangt, dass der Gemeinde rechtzeitig vor dem ersten Baugesuch das Vorprojekt für die gesamte Überbauung einzureichen sei, das stufengerechte Aussagen zu verschiedenen Projektelementen enthält.

Städtebau, Hochhäuser, Qualitätssicherung

Der Überarbeitungsprozess wurde von einem Fachgremium begleitet. Die Forderung des Gemeinderates, bei der Projektüberarbeitung das gesamte Areal einzubeziehen, war für die städtebauliche Entwicklung des Areals entscheidend. Mit dem Verzicht der IMI auf ein eigenes Baufeld entlang der Langsägestrasse konnte auf dem ganzen Areal besser geplant werden. Die neue Anordnung der Gebäude und insbesondere des Hochhauses stimmen städtebaulich. Das einzige Hochhaus mit 53 m Höhe entlang der Langsägestrasse wird von vielen Anwohnern akzeptiert.

Verkehrskonzept

Für die übergeordnete Erschliessung über die Langsägestrasse liegt ein Lösungsvorschlag insbesondere mit der Führung des Langsamverkehrs vor. Die Langsägestrasse ist im Bereich Eichhof West in den BP-Perimeter integriert. Die interne unterirdische Erschliessung ist einfach und konfliktarm. Das Reglement des Bebauungsplans schafft die Rechtsgrundlage, dass die Kosten der Erschliessungsanlagen zwischen Gemeinde und Investorin aufgeteilt werden.

Energiekonzept

Mit der Zustimmung der Grundeigentümer zur 2000 Watt-Areal-Zertifizierung wird ein erhöhter Energiestandard analog zum Schweihofpark und zum Mattenhof erreicht.

Denkmalpflege

Der Konsumhof kann nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege im Verfahren der Baubewilligung der Neubauten aus dem Inventar der schützenswerten Kulturobjekte entlassen werden. Vor Abbruch ist das Gebäude zu inventarisieren.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Umweltverträglichkeitsbericht für das Areal Eichhof West liegt vor und kann bei einer späteren Planung von Eichhof Süd konsolidiert werden.

Freiraum

Bei der Beurteilung des Freiraums kann das vorliegende Projekt gegenüber dem Projekt 2013 nicht ganz mithalten, da die Reduktion der Höhen der Hochhäuser zu einer höheren Überbauungsziffer führt und der Hang mehr verdeckt ist. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass der hofartige Platz in der Mitte gegen die Langsägestrasse sowie zwischen der vorderen und hinteren Bebauungsreihe im neuen Überbauungskonzept beibehalten wird. Das neue Überbauungskonzept orientiert sich wieder mehr am Ergebnis des ersten Studienauftrags 2007/2008 mit dem Entwurf der Diener & Diener Architekten.

Würdigung im Zusammenhang mit der Einsprache

Die zu behandelnde Einsprache beantragt, den Bebauungsplan Eichhof West nicht zu bewilligen. Er verstosse in mehrfacher Hinsicht gegen übergeordnetes Recht und erweise sich als unverhältnismässig. Er müsse deshalb schlechthin als willkürlich bezeichnet werden. Die Personalvorsorge des Kantons Zürich (BVK) hat sich in der Überarbeitungsphase bemüht, auf Anregungen und Bedenken von Anwohnern einzugehen. Leider konnte insbesondere bei einer Eigentümerin einer benachbarten Liegenschaft der Konsens nicht gefunden werden. Mit der teilweisen Gutheissung der Einsprache betreffend Überschreitung der Maximalhöhen in den Baubereichen A1, A3, B3 und C2 werden die Firsthöhen bei Hochhäusern definitiv festgelegt. Weitergehende Zugeständnisse sind nicht möglich, da sonst der gesamte Bebauungsplan wieder hinterfragt werden muss.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Bebauungsplan Eichhof West in der vorgelegten Form zu genehmigen und die Einsprache, soweit sie nicht teilweise gutgeheissen wurde, abzuweisen.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Paul Winiker
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Eichhof West, 20. August 2014
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West, 20. August 2014
- Planungsbericht Bebauungsplan Eichhof West, 20. August 2014

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 110/2014

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 110/2014 des Gemeinderates Kriens vom 20. August 2014

und

gestützt auf § 69 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 sowie auf § 30 lit. h. der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

betreffend

Bebauungsplan Eichhof West, Kriens

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Eichhof West, umfassend den Bebauungsplan 1 : 500 sowie das Reglement zum Bebauungsplan vom 20. August 2014, wird festgesetzt.
2. Folgende Einsprache wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit sie nicht teilweise gutgeheissen wird:
 - Katharina Bernet -Weber, Alfred und Marianne Le Grand, Daniel Le Grand, Herbert und Josy Ulrich-Troxler, Alfred Bürgi, Roland und Silke Peter-Hempel, René Büchi, Gérald Rentsch, vertreten durch lic. jur. Urs Lütolf, Einsprache vom 3. Juli 2014

Den Einsprechenden wird für die Behandlung der Einsprache der Betrag von Fr. 1'632.00 in Rechnung gestellt. Jede Partei trägt ein Achtel und damit Fr. 204.00, solidarisch haftend.
3. Der Bebauungsplan ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung zu unterbreiten.
4. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 25. September 2014

Einwohnerrat Kriens

Peter Portmann
Präsident

Guido Solari
Schreiber