
16. April 2014

Nr. 110/2014

Bebauungsplan Eichhof West, Kriens

1. Lesung



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

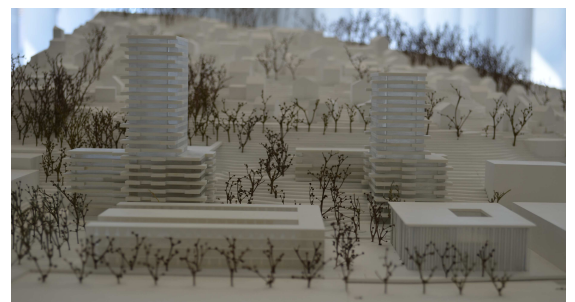
Im September 2008 verabschiedete der Regionalplanungsverband Luzern (heute Gemeindeverband LuzernPlus) das Hochhauskonzept für die Region Luzern. Er empfiehlt den Gemeinden, das Konzept in ihren Ortsplanungen eigentümergebunden zu verankern. Das Areal Eichhof wird als geeignet für Hochhäuser über 35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

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. Es ist vorgesehen, dass gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 6 PBG durchgeführt wird. Die Kombination von Auflage (nur schutzwürdige Interessen) und Mitwirkung (gesamte Bevölkerung/Organisationen) wird oft angewendet, insbesondere bei Nutzungsplänen und kleineren Teilrevisionen von Ortsplanungen.

Der Bebauungsplan Eichhof West kann nach der ersten Lesung im Einwohnerrat öffentlich aufgelegt werden.

1. Lesung Einwohnerrat	ER	22. Mai 2014
Öffentliche Auflage und Mitwirkung	BD	04. Juni 2014 bis 03. Juli 2014
Einspracheverhandlungen	BD	Juli bis Aug. 2014
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

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 Risikovor- sorge ab- genommen 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.*

5. Würdigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet das Projekt "Wohnen und Studieren auf dem Eichhofareal" als grosse Chance für Kriens und die Region mit der Aufwertung des Areals als "Tor zu Kriens und Tor zur Stadt Luzern". Es entspricht seiner Strategie, dass Entwicklung stattfinden soll mit einer Verdichtung nach innen. Der Gemeinderat verspricht sich eine hohe städtebauliche Qualität mit der Schaffung von attraktivem städtischen und öffentlichen Raum. Das heute fast brachliegende Areal wird 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 Schweihschopf 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 neunten Überbauungskonzept beibehalten wird. Das neue Überbauungskonzept orientiert sich wieder mehr am Ergebnis des ersten Studeinauftrags 2007/2008 mit dem Entwurf der Diener & Diener Architekten.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, auf diesen Bericht und Antrag in erster Lesung einzutreten und den Gemeinderat zu ermächtigen, die notwendigen Arbeiten vorzunehmen, damit der Bericht und Antrag in der zweiten Lesung genehmigt werden kann.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Paul Winiker
Gemeindepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Eichhof West
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West
- Planungsbericht Bebauungsplan Eichhof West
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 20. März 2014