

Volksabstimmung vom 29. November 2020

Botschaft an die Stimmberechtigten



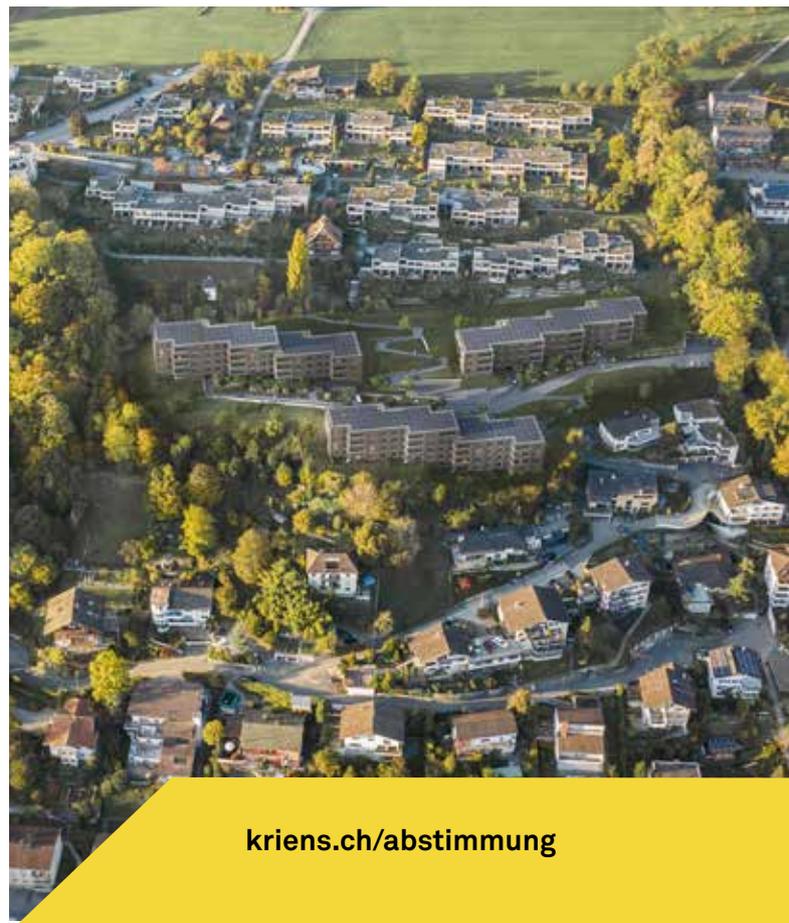
Vorlage A:

**Bebauungsplan, Teil-  
zonenplanänderung  
Pilatus Arena**



Vorlage B:

**Bebauungsplan, Teil-  
zonenplanänderung und  
Erschliessungsrichtplan  
Weinhalde**



# Bebauungsplan, Teilzonenplanänderung und Erschliessungsricht- plan **Weinhalde**



Visualisierung der Initianten: Aufenthalts- und Spielbereich auf der Weinhalde zwischen den geplanten Häusern.

## Die Vorlage in Kürze

Am Sonnenberg ist auf der Weinhalde seit 20 Jahren ein von Wohnquartieren umgebenes Areal unbebaut. Es war in der langfristigen Raumplanung der Stadt Kriens aufgrund seiner Lage stets dafür vorgesehen, dass dort hochwertiger Wohnraum entsteht. Bis 2001 gehörte das Grundstück deshalb auch zur Bauzone.

Mangels konkreter Baupläne der Grundeigentümer wurde das Grundstück im Jahr 2001 teilweise aus der Bauzone entlassen, weil sich vor allem die Erschliessung des Baugrundstückes aus damaliger Sicht als fast unmöglich erwies. Dieser Teil der Weinhalde wird seither als «Übriges Gemeindegebiet B» geführt – faktisch also Bauerwartungsland, auf dem bis zur weiteren Klärung die Vorgaben für landwirtschaftliche Nutzung gelten.

Die Grundeigentümer entwickelten in der Folge erste Pläne, wie das heute brach liegende, ehemalige Produktionsareal einer Gärtnerei mit Eigentumswohnungen bebaut werden könnte.

Bei der Zonenplanrevision 2013 sollte das Grundstück deshalb wieder in die Bauzone rückgezont werden. Dies war eines von damals total drei Einzonungsprojekten – neben den gemeindeeigenen Arealen Bosmatt und Müllirain übrigens das einzige einer privaten Grundeigentümerschaft. Weil aber die Erschliessungsfrage des Areals noch nicht abschliessend geklärt war (was eine der wichtigen raumplanerischen Voraussetzungen für eine Einzonung als Bauland ist), wurde die Rückzonung damals zurückgestellt.

2017 haben die Grundeigentümer einen Wettbewerb ausgeschrieben, um mit konkreten Projektideen und einer geklärten Erschliessungsfrage die raumplanerischen Voraussetzungen für eine Einzonung zu erfüllen.

Jetzt sind auf dem Grundstück drei Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen vorgesehen. Im Bebauungsplan ist das Projekt festgehalten. Er zeigt auf, wie in der verkehrsfreien Überbauung wichtige Themen wie Architektur, Energie, Grünräume oder Spielflächen gelöst werden sollen. Aus dem Plan ist zudem ersichtlich, wie verschiedene Fusswege eine Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren sicherstellen. Eine für die Erschliessung nötige Rodung von 133 m<sup>2</sup> Wald in einem angrenzenden Wald wird auf dem Areal selber kompensiert und wurde von den kantonalen Stellen deshalb als verantwortbar und bewilligungsfähig eingestuft.

Die Änderung des Zonenplanes in diesem Teilbereich soll nun die baurechtlichen Voraussetzungen für die weiteren Projektschritte schaffen, damit die Grundeigentümer das ordentliche Bewilligungsverfahren starten können. Dazu hält ein Erschliessungsrichtplan verbindlich fest, wie die neuen Wohnhäuser verkehrstechnisch erschlossen werden sollen.

Der Einwohnerrat kam nach intensiver Debatte zum Schluss, dass es der Entwicklungsstrategie der Stadt Kriens entspreche, wenn das Areal wie geplant bebaut werden könne. In der raumplanerischen Entwicklungsstrategie der Stadt Kriens (Strategie

der räumlichen Entwicklung aus dem Jahr 2011 als Grundlage der letzten Zonenplanrevision) ist festgehalten, dass ein angestrebtes Wachstum zuerst durch die Schliessung von Lücken im Siedlungsgebiet erfolgen soll, damit an den Bauzonenrändern keine weiteren Einzonungen nötig sind.

Die Realisierung des Projektes Weinhalde liege damit auf der wachstumpolitischen Gesamtlinie der Stadt Kriens. Das Projekt ist während Jahren mit aufwändigen Verfahren sorgfältig entwickelt worden und trägt damit der hohen Verantwortung an diese exponierte Hanglage Rechnung. Das Ja zum Geschäft ist damit zum einen ein logischer nächster Schritt für alle Beteiligten. Dazu bietet sich die Chance, dass Kriens einmalig (Mehrwertabschöpfung, Handänderungen) finanzielle Erträge gutschreiben kann. Vorallem aber schaffen die Eigentumswohnungen attraktiven Wohnraum, aus dem substanzielle Steuererträge erwartet werden können.

Im Einwohnerrat wurde dem Geschäft mit 20 gegen 6 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt. Weil ein privates Komitee das Referendum ergriff, haben jetzt Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darüber zu befinden.

**Einwohnerrat und Stadtrat empfehlen, dem Geschäft mit einem «Ja» zuzustimmen.**

# Ergänzende Unterlagen

Alle Dokumente, die dem Einwohner- rat zur Beurteilung des Geschäftes vorlagen, werden in vollem Wortlaut auch den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Verfügung gestellt. Weil deren Umfang aber das Mass einer Abstimmungsbotschaft übersteigt, werden diese zum einen digital auf der Website der Stadt Kriens,

zum anderen aber auch ausgedruckt als Ansichtsexemplar im Auflageordner des Stadtbüros zur Verfügung gestellt.

[kriens.ch/abstimmung](http://kriens.ch/abstimmung)



Scannen Sie diesen QR-Code mit Smartphone oder Tablet und gelangen Sie direkt zum Abstimmungsdossier auf der Website

## Digitales Dossier und Auflageordner

- Bericht und Antrag Nr. 240–19
- Bebauungsplan Weinhalde, Situationsplan und Schnitte
- Bebauungsplan Weinhalde, Sonderbauvorschriften
- Teilzonenplanänderung
- Bau- und Zonenreglement, Anpassung Art. 7 und 9
- Teil-Erschliessungsrichtplan
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht BUWD
- Erschliessung Situation Schleppkurve, Querprofile, Längenprofile
- Faktenblatt Erschliessung Neubau Mehrfamilienhäuser Weinhalde
- Geologisch-geotechnischer Grundlagenbericht zur Baugrundbeurteilung
- Lärmgutachten
- Parkplatzberechnung
- Plan Ersatzaufforstung
- Plan Waldränder
- Projektwettbewerb Bericht des Beurteilungsgremiums
- Prüfbericht SIA 2040 Minergie
- REAL Plan Bereitstellungsplatz
- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Umgebung Materialisierung
- Richtprojekt Umgebungsplan
- Rodungsgesuch Weinhalde
- Situation Rodung
- Technischer Bericht Erschliessung Weinhalde
- Einwohnerratsprotokoll 7. September 2019
- Einwohnerratsprotokoll 7. Mai 2020

## Das bedeutet die Abstimmung

Bei der Referendumsabstimmung haben die Stimmenden über einen Bebauungsplan und eine Teilzonenplanrevision mit entsprechenden Anpassungen des Bau- und Zonenreglementes (BZR) zu befinden. Grundsätzlich haben die Stimmberechtigten damit darüber zu entscheiden, ob sie die baurechtlichen

Vorgaben schaffen wollen, dass auf diesem Areal das geplante Projekt mit drei Mehrfamilienhäusern realisiert werden kann. Zur Diskussion stehen also nicht Details des Projektes, sondern die baurechtlichen Voraussetzungen dafür.

Wird die Vorlage wie schon vom Stadtparlament nun auch von den Stimmberechtigten angenommen, können die Initianten die Detailplanung für ihr Projekt vorantreiben und eine ordnungsgemäss Baueingabe machen. Erst wenn diese Bewilligung rechtskräftig erteilt ist, kann der Baustart erfolgen.

# Das Projekt Weinhalde

## Vorgeschichte und Idee

Das Areal Weinhalde weist eine Fläche von 12'900 m<sup>2</sup> auf, liegt mitten im bestehenden Siedlungsgebiet am Sonnenberg und grenzt zweiseitig an Wald. Das Gebiet war bis 2001 der Wohnzone zugeteilt. Mit der Zonenplanrevision 2001 wurde das Areal teilweise aus der Bauzone entlassen und ist seither der Zone «übriges Gemeindegebiet B» zugewiesen. Darin gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Das Areal wurde in der Vergangenheit als Produktionsfläche einer Gärtnerei

genutzt und liegt heute brach. Es sind keine Gebäude vorhanden.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2013 hat die Stadt Kriens ihre letzten grösseren Anpassungen im Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement vorgenommen. Schon damals beantragten die Grundeigentümer der Weinhalde, die entsprechenden Grundstücke vom «Übrigen Gemeindegebiet B» wieder in eine Bauzone einzuzonen. Damals zeichneten sich zwar auf dem Areal Bebauungsabsichten der

Grundeigentümer ab. Das Gebiet war aber noch nicht baureif, weil die Erschliessung noch nicht geregelt war. Das Einzonungsgesuch wurde damals aus diesem Grund nicht behandelt.

Im Jahr 2017 wurde das Einzonungsverfahren wieder aufgenommen. Die Grundeigentümer hatten in einem aufwändigen Verfahren ihre Bebauungsabsichten konkretisiert und in einem Wettbewerbsverfahren ein Bauprojekt entwickelt. Dieses wurde in einem Bebauungsplan festgehalten. Teil davon war auch ein Erschliessungskonzept.

## Planerische Rahmenbedingungen

Gemäss der langfristigen räumlichen Strategie der Stadt Kriens handelt es sich bei der Weinhalde um ein Einzonungsgebiet (Bauerwartungsland). Das Gebiet ist heute umgeben von Wohnquartieren und damit landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar.

Es entspricht den raumplanerischen Grundsätzen der Stadt Kriens, wert-

volle Grünflächen zu schützen und das Wachstum durch eine «Verdichtung nach innen» zu erreichen. Diese Stossrichtung hat Kriens in der «Strategie der räumlichen Entwicklung» als Grundlage der letzten Zonenplanüberarbeitung formuliert. Deshalb soll gewünschte Wachstum der Stadt innerhalb der besiedelten Gebiete erfolgen und Grünflächen ausserhalb unbebaut lassen.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, wenn auf der Weinhalde jetzt eine bestehende Lücke im Siedlungsbild geschlossen wird. Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung soll dieses potenzielle Einzonungsgebiet in eine spezielle Wohnzone überführt werden.

## Das Verfahren

Im Auftrag der Weinhalde AG wurde im Jahr 2017 ein Projektwettbewerb im Konkurrenzverfahren für das Areal durchgeführt. Der Projektwettbewerb sollte aufzeigen, wie die Grundstücke mit einer neuen Wohnsiedlung bebaut und erschlossen werden können. Gesucht wurde ein Baukonzept mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung und möglichst wenig Eingriffen in die Landschaft, sodass sich die Bebauung behutsam in das bestehende Terrain integriert. Die Wettbewerbsjury hat das Projekt «Ernest» der buan architekten, Emmenbrücke

und extra Landschaftsarchitekten, Bern einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Siegerprojekt verfolgt einen städtebaulichen Ansatz mit drei gleichwertig gestaffelten Baukörpern und einem auf das notwendige Mass beschränkten befestigten Aussenraum. Die drei 4- und 5-geschossigen Hauptbauten werden von einem grossen Freiraum umgeben, der vielfältige Aufenthalts- und Grünflächen enthält. Durch die unterirdische Parkierung (auch für die Besucher) ist

der gesamte Umgebungsbereich verkehrsfrei konzipiert. Im Übrigen ist ein Gemeinschaftsraum projektiert, der allen Bewohnenden der neuen Überbauung Weinhalde zur Verfügung stehen soll.

Das Siegerprojekt wurde weiterbearbeitet und zu einem Richtprojekt Architektur und Umgebung gearbeitet. Darauf gestützt wurde der Bebauungsplan erstellt. Zusammen mit dem Bebauungsplan wird auch die Grundnutzung angepasst, die eine Teilzonenplanänderung bedingt.

Die nicht bewaldeten Bereiche der Parzellen Nrn. 371, 3765 sollen vom «Übrigen Gemeindegebiet B» in die spezielle Wohnzone Weinhalde eingezont werden, in der die Baumasse gemäss Bebauungsplan «Weinhalde» gelten. Das Grundstück Nr. 6060 ist heute bereits eine Bauzone und soll von der Wohnzone A in die spezielle Wohnzone Weinhalde umgezont werden. Die zu rodende Waldfläche auf den Parzellen Nrn. 3765, 3766 und 4233 soll als Erschliessungsflächen ebenfalls der speziellen Wohnzone Weinhalde zugewiesen werden. Die gesamte spezielle Wohnzone Weinhalde soll mit einer Bebauungsplan- und einer Konkurrenzverfahrenspflicht überlagert sowie dem Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard zugewiesen werden. Letzterer richtet

sich nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Entlang den Waldrändern soll das Gebiet mit einer «Waldrandzone» überlagert werden. In der Waldrandzone gelten zum Schutze von Wäldern und Waldrändern Nutzungsbeschränkungen.

Dieses Projekt bestand auch die Beurteilung der Kantonalen Gremien im Rahmen einer Vorprüfung und wurden dem Krienser Stadtparlament vorgelegt. Parallel zu diesem Vorprüfungsverfahren wurde auch eine öffentliche Mitwirkung zum Planungsvorhaben (Bebauungsplan, Teilzonenplanänderung und Erschliessungsrichtplan) durchgeführt. Damit erhielten alle interessierten Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete die Gelegenheit, sich mit den

Planungsentwürfen zu befassen und Anregungen, Bemerkungen oder Korrekturvorschläge einzubringen.

In diesem Rahmen gingen acht schriftliche Eingaben bei der Stadt Kriens ein. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind im Mitwirkungsbericht festgehalten.

Die Dokumente des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung wurden gemäss den Anträgen und Empfehlungen des BUWD im Vorprüfungsverfahren sowie aufgrund der Mitwirkungseingaben überarbeitet. Sämtliche Änderungen sind im Raumplanungs- und Mitwirkungsbericht erläutert.

## Drei Häuser, grosszügiger Aussenraum

---

Das aktuelle Projekt sieht ca. 45 Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Grösse in drei Mehrfamilienhäusern vor, die für Familien, Paare und ältere Menschen angeboten werden, sodass ein lebhaftes und durchmischtes Quartier entsteht.

Der Wohnungsspiegel umfasst Wohnungen von 2.5 (82 m<sup>2</sup>) bis 6.5 Zimmern (160 m<sup>2</sup>), wobei der Grossteil der Wohnungen (69 %) 4.5 Zimmer oder mehr aufweisen. Bei einer Annahme von durchschnittlich 2.3 Personen pro Wohnung würde Raum für ca. 108 Personen geschaffen.

Die drei Hauptbauten werden von einem grosszügigen Aussenraum

umschlossen. Dieser enthält neben Erschliessungswegen vielseitige Aufenthalts- und Grünflächen, die sowohl privat wie auch (halb-)öffentlich organisiert sind. Entlang der Erdgeschosswohnungen sind private Aussenflächen vorgesehen, die nordseitig als Schattengarten und südseitig als «Aussichtsterrasse» mit sanftem Übergang in den Hang dienen. Diverse Spielanlagen verteilen sich über das ganze Areal Weinhalde. Die Spiel- und Freizeitflächen sind in grösserem Umfang geplant als gesetzlich vorgeschrieben. Die im Bebauungsplan dargestellte Haupteerschliessungsachse (verkehrsfrei) dient im Zentrum der Überbauung als Spielstrasse und ist entsprechend breiter gestaltet.

Entlang der Erschliessungsachsen sind Gemeinschaftsflächen vorhanden. Mit der als Fussball- und Spielfläche genutzten Parzelle Nr. 1105 (im Eigentum der Stadt Kriens; nicht Teil des Bebauungsplanperimeters) steht zudem eine weitere Spielfläche in unmittelbarer Nähe zur Weinhalde zur Verfügung. Die übrigen Flächen am Hang werden im Sinne der Förderung der Siedlungsökologie als artenreiche Blumenwiesen ausgestaltet. Über das ganze Areal sind ausserdem an diversen Standorten Bepflanzungen mit Hochstammbäumen und Stauden angedacht. Die Waldränder bleiben naturnah erhalten.

## Erschliessung und Waldrodung

---

Ein wichtiges Thema beim vorliegenden Weinhalde-Projekt ist die Erschliessung sowie die bei der jetzt gewählten Variante nötige Rodung von 133 m<sup>2</sup> Wald.

Die Rechtslage sieht vor, dass Wald grundsätzlich nicht für Siedlungszwecke gerodet werden kann. Liegen jedoch übergeordnete öffentliche Interessen vor, kann die Rodung geprüft werden.

In einem ersten Schritt wurde im vorliegenden Fall deshalb eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Vorgaben aus der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung und der Bundesgesetzgebung über den Wald durchgeführt.

Geprüft wurden insgesamt drei Erschliessungsvarianten:

- Oberhusrain
- Waldheimstrasse
- Zumhofhalde – Obere Weinhalde

Am meisten Vorteile brachte dabei die Erschliessung ab Oberhusrain, da sie raumplanerisch am zweckmässigsten ist. Sie ist die kürzest mögliche Erschliessung mit einem geringen landschaftlichen Eingriff. Zudem macht der durch diese Variante gewonnene verkehrsfreie Freiraum diese Erschliessung zur besten Lösung, wird doch der motorisierte Verkehr direkt vom Oberhusrain in eine unterirdische Tiefgarage geführt.

Um diese Erschliessung zu ermöglichen, muss jedoch eine Kleinstfläche Wald (133 m<sup>2</sup>) im Mittelhustobel gerodet und eine Brücke erstellt werden.

Für jede Rodung ist in derselben Gegend mit standortgerechten Arten Ersatz zu leisten. Diese Bedingung wird beim Weinhalde-Projekt innerhalb des Bebauungsplan-Bereichs im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Wald erfüllt.

Für die Rodung mit Ersatzaufforstung war deshalb parallel zum Ortsplanungsverfahren auch ein Rodungsverfahren nötig. Von kantonaler Seite wurde eine Rodungsbewilligung

in Aussicht gestellt. Die Waldrodung wird auch von den Umweltverbänden ProNatura, BirdLife und WWF akzeptiert. Sie nahmen wie folgt dazu Stellung: «Grundsätzlich begrüßen wir im Sinne einer verdichteten Siedlungsentwicklung die Schliessung dieser Baulücke. [...] Grundsätzlich stehen wir Erschliessungen durch Wald (und damit zusammenhängenden Ersatzaufforstungen) ablehnend gegenüber. Allerdings würde die einzige Alternative (Erschliessung von Westen) zu mehr negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen als die vorgeschlagene Variante.»

## Parkierungsfragen

Neben der reinen Erschliessung war bei der Arealentwicklung aufgrund der Lage auch die Parkierungsfrage wichtig. Im Programm zum Projektwettbewerb wurde die Erstellung der maximal erlaubten Abstellplätze gemäss Parkplatzreglement vorgegeben. Der Kanton hält im Vorprüfungsbericht vom 21. August 2019 jedoch fest, dass eine reduzierte motorisierte Mobilität auf 80 % bis 90 % anzustreben ist. Auch das Gesamtverkehrskonzept Kriens zielt darauf ab, die Verkehrsentwicklung mit Vorgaben zur Quantität privater Parkierung

bei Neunutzungen aktiv zu steuern. Ausserdem besteht ein enger sachlicher Zusammenhang mit einer nachhaltigen Energienutzung.

Der Projektentwickler hat deshalb ein Umsetzungskonzept erarbeitet, das zum einen ein reduziertes Parkplatzangebot von neu Maximum 80 % vorsieht und zum anderen genügend Alternativen zur Verfügung stellt, damit die künftigen Bewohnenden möglichst auf einen Zweitwagen verzichten können.

Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der geltenden Bau- und Zonenverordnung. Die Langzeit-Veloabstellplätze sind in der Tiefgarage angeordnet, die oberirdischen Kurzzeit-Veloabstellplätze bei den Hauseingängen. Für Zufussgehende ist eine öffentlich zugängliche Nord-Süd-Querung des Areals sowie die Anbindung an den Oberhusrain gewährleistet.

## Mehrwertabgabe

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern am 1. Januar 2018 fällt eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent an, wenn eine Neueinzonung, eine Um- oder Aufzonung in Gebieten mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Bebauungs- oder Gestaltungsplan) einen Mehrwert des Grundstückes über 100'000 Franken ergibt.

Damit im vorliegenden Fall eine unabhängige und objektive Ermittlung des Mehrwertes gewährleistet wird, wur-

de ein qualifiziertes Gutachten bei einem anerkannten Bewertungsunternehmen eingeholt. Der Mehrwert der einzuzonenden und umzuzonenden Grundstücke wird als Differenz zwischen den Zuständen «Altes Recht» zu «Neues Recht» ermittelt. Beim Weinhalde-Projekt wurde auf diesem Weg ein Mehrwert von Fr. 13,64 Mio. Franken ermittelt.

Dies führt zu einer Mehrwertabgabe im Umfang von Fr. 2,62 Mio. Franken. 2,489 Mio. Franken fliessen dabei in

den vom Kanton verwalteten Mehrwertabgabe-Fonds, aus dem dieser Entschädigungen für Rückzonungen überdimensionierter Bauzonen finanziert. Eine Aufwandpauschale von 5 Prozent der Mehrwertabgabe (entspricht Fr. 131'000) verbleibt in der Stadt Kriens.

# Bebauungsplan «Weinhalde»

## Situationsplan



LEGENDE

**Verbindlicher Planinhalt**

— Bebauungsplan-Perimeter

**Baubereiche und Umgebung**

■ Baubereiche

■ Umgebungsbereich

■ Spiel- und Freizeitchächen

■ Private Aussenflächen (Lage schematisch)

--- Perimeter Tiefgarage

**Erschliessung (Lage schematisch)**

— Haupterschliessungachse

--- Fusswegverbindungen

△ Hauszugänge

⊙ Veloabstellplätze (Kurzzett)

⊙ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

⊙ Containerstandort

**Wegleitender Planinhalt**

□ Richtprojekt Architektur

□ Erschliessungsfächen

○ Bepflanzung Hochstamm

**Orientierender Planinhalt**

⊙ Zufahrt Areal Weinhalde ab Oberhusrain

--- Fusswegverbindungen / Haupterschliessung ausserhalb Perimeter

▨ Neue Treppe ab Oberhusrain

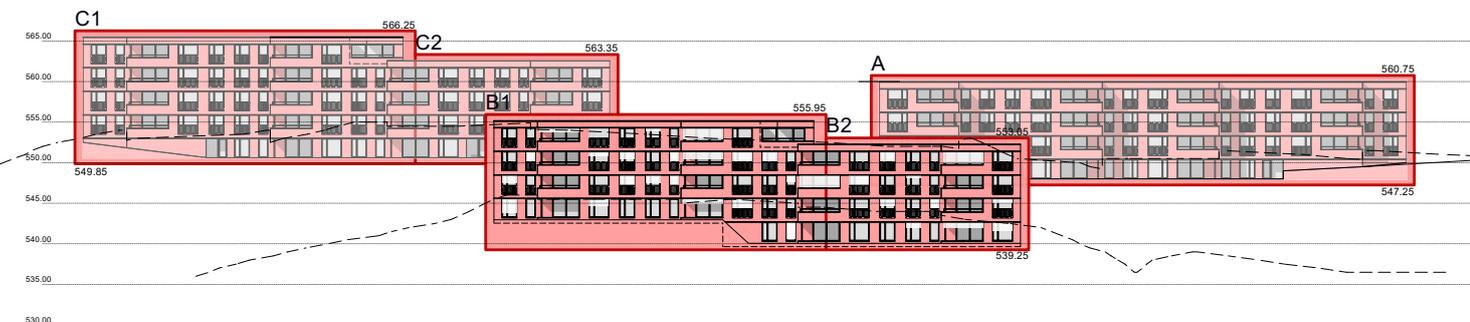
▨ Wald gemäss Amtlicher Vermessung und Waldfeststellung

▨ Gewässer gemäss Amtlicher Vermessung

▨ Zum Abbruch vorgesehene Bauten und Anlagen

0 5 10 20 30 40 50

## Schnittplan



## Hinweis

Alle Planunterlagen und Dokumente sind ergänzend im Grossformat verfügbar im Internet ([kriens.ch/abstimmung](http://kriens.ch/abstimmung)) oder im Auflageordner

# Zonenplan Teiländerung



**Genehmigungsinhalt**

- Spezielle Wohnzone (SW), ES II
- Waldrandzone (genaue Abgrenzung: siehe Waldfeststellungspläne 1:500)
- Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard
- Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
- Verkehrszone (VZ) gemäss § 52 PBG, ES III

**Orientierender Planinhalt**

- Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG neu
- Wald
- Gewässer

## Änderung des Bau- und Zonenreglementes

Im Bau- und Zonenreglement der Stadt Kriens vom 26. September 2013 werden folgende Artikel angepasst bzw. ergänzt (gelb markiert):

### Art. 7 Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer gemäss § 8ff PBV x	Grünflächenziffer	talseitige Fassadenhöhe <sup>u</sup> gemäss PBG § 122 Abs. 4	Empfänglichkeitsstufe gemäss LSV	Ergänzungsbestimmungen
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Spezielle Wohnzone Bosmatt 1/2	SW-B 1/2	ja	ja	nein	nein	GR legt fest	--	18.00	II	Art. 9
Spezielle Wohnzone Müllirain	SW-M	ja	ja	nein	nein	GR legt fest	--	10.00	II	Art. 9
Spezielle Wohnzone Weinhalde	SW-W	ja	ja	nein	nein	Art. 9	--	Art. 9	II	Art. 9
Wohn- und Arbeitszone A	WAR-A	ja	ja	ja	nein	0.70/0.60e	--	13.50	III	--
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

### Art. 9 Spezielle Wohnzone SW

- <sup>1</sup> In der speziellen Wohnzone Müllirain gilt die talseitige Fassadenhöhe von 10.00 m.
- <sup>2</sup> Die spezielle Wohnzone Bosmatt 1 umfasst die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 4068 und 4139. Sie haben im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung Bestandsgarantie. Die bestehenden Bauten und allfällige Ersatzneubauten dürfen in ihrem Volumen um bis zu 30 % erweitert werden. Dabei ist die talseitige Fassadenhöhe von 8.50 m auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes einzuhalten.
- <sup>3</sup> In der speziellen Wohnzone Bosmatt 2 sind Nutzungen in minimal 3 bzw. max. 4 Gebäuden zu konzentrieren, die talseitig in

- einer Bautiefe anzuordnen sind. Die max. Gebäudelänge beträgt 20 m.
- <sup>4</sup> In den speziellen Wohnzonen darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie die Pflege der angrenzenden Hecken sicherstellt. Die Erarbeitung der **Bebauungspläne Müllirain und Weinhalde** muss auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 55 erfolgen. **Wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere am Überbauungskonzept und der Aussenraumgestaltung, erfordern ein erneutes Konkurrenzverfahren.**
  - <sup>5</sup> Im Rahmen des Bebauungsplanes sind in

- der speziellen Wohnzone Bosmatt 2 Abweichungen bis zu 6 m zusätzliche Fassadenhöhe und in der speziellen Wohnzone Müllirain Abweichungen bis zu 3 m zusätzliche Fassadenhöhe zulässig.
- <sup>6</sup> **Für die spezielle Wohnzone Weinhalde gilt eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 2450 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhenkote von 566.25 m.ü.M.**
  - <sup>7</sup> Der Stadtrat kann den Wohnungsmix und den Ausbaustandard festlegen.
  - <sup>8</sup> Das Terrain ist, soweit der Aussenraum nicht für Verkehrsflächen genutzt wird, in seinem natürlichen Verlauf zu belassen. Wo der Aussenraum nicht privat genutzt wird, ist er naturnah zu gestalten.

## Richtplan Erschliessungsplan



## Die Würdigung durch den Stadtrat

Der Stadtrat hat sich intensiv mit dem vorliegenden Projekt befasst. Er kam nach umfassender Abwägung zum Schluss, das Projekt zu unterstützen. Dabei führte er primär folgende Argumente an:

- Das Projekt Weinhalde **trägt der Wachstumsstrategie der Stadt Kriens** Rechnung, indem eine bestehende Lücke im Siedlungsgebiet geschlossen wird. Damit kann verhindert werden, dass Druck entsteht auf Grünflächen an den Siedlungsrandern.
- Die **«Strategie der räumlichen Entwicklung»** legte bereits im Jahr 2011 fest, wo Kriens mittelfristig Wachstumspotenzial sieht. Bereits in der Präambel bezeichnet er dazu die drei Areale Mülirain, Bosmatt und Weinhalde.
- Die geplante Überbauung Weinhalde ist **auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Kriens und des Kantons Luzern ausgerichtet**. Sie trägt zu einer **qualitätsvollen Entwicklung des Wohnraumangebotes** in der Stadt Kriens an attraktiver Lage bei.
- Es ist ein **Akt der Fairness**, wenn nach den Einzonungen der ge-

meindeeigenen Areale Mülirain und Bosmatt im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2014 nun auch das dritte, damals vorgesehene Areal Weinhalde eingezont wird. Politisch war die Einzonung 2013 nicht bestritten und der Gemeinderat hat sie damals in Aussicht gestellt, so dass Grundeigentümerschaft und Arealentwickler ein hohes Investitionsrisiko für das von der Stadt Kriens vorgeschlagene Konkurrenz- und das Planungsverfahren auf sich genommen haben.

- **Auch aus Sicht Raumplanung und Städtebau überzeugt das Projekt Weinhalde und bietet für die Stadt Kriens zahlreiche Chancen:**

- Die heute grösstenteils unbebaute Fläche mitten im Siedlungsgebiet wird baureif gemacht, so dass eine bauliche Entwicklung stattfinden kann. Die Strategie der kompakten Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert.
- Das mittels Konkurrenzverfahren qualitativ entwickelte Projekt hat Vorzeigecharakter. Die Verdichtung findet auf hohem architektonischem und städtebaulichem Niveau mit einer sorg-

samen Planung und Gestaltung der Freiräume statt.

- Mit der Weinhalde entsteht eine Siedlung mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung, die verkehrsfrei konzipiert ist. Es entstehen verschiedene und grosszügige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Die Überbauung ermöglicht eine wertvolle Durchwegung zwischen der Weinhalde und den angrenzenden Quartieren.
- Durch den breiten Wohnungsmix entsteht in der Weinhalde ein durchmischtes Quartier mitten im Siedlungsgebiet der Stadt Kriens.
- Klimaziele werden dank den Energie-Vorgaben nachhaltig gefördert.
- Mit der Planungsmassnahme wird ein Mehrwert geschaffen. Ein Teil der Mehrwertabgabe fliesst in den Mehrwertabschöpfungsfonds der Stadt Kriens.
- Ferner fallen künftig durch den Verkauf der einzelnen Wohnungen Handänderungssteuern an.

# Die Behandlung im Einwohnerrat

Im Einwohnerrat stellten sich SVP, FDP und CVP hinter das Projekt und sprachen sich für eine Annahmen aus. Es sei ein logischer Schritt, wenn das seit vielen Jahren entwickelte Projekt nun baurechtlich ermöglicht werde. Dazu schafften die Eigentumswohnungen für Kriens auch Ertragsperspektiven, mit denen sich ein zu erwartendes Bevölkerungswachstum von 0.4 Prozent rechtfertigen liesse.

GLP sowie SP und Grüne waren hingegen gespalten. Die Gegner der Vorlage stellten sich auf den Standpunkt, dass weder das Projekt noch der lange Weg, den die Initianten bis dahin zurückgelegt hätten, eine

Zustimmung rechtfertigten. Auch dass das Projekt mit der vom Parlament beschlossenen Entwicklungsstrategie der Stadt Kriens vereinbar sei, liessen sie als Argument nicht gelten. Sie machten vielmehr generell wachstumskritische Argumente geltend. Im Gebiet Kriens-Mattenhof werde aktuell genug gebaut – da sei es nicht vertretbar, dass jetzt am Sonnenberg dieses Projekt realisiert werde.

Im Rahmen der Parlamentsdebatte wurde zudem auch über jene drei Einsprachen entschieden, die im Rahmen der Einspracheverhandlungen nach dem Mitwirkungsfahren nicht

gütlich bereinigt werden konnten. Alle drei Einsprachen wurden vom Parlament abgelehnt. Sie richteten sich mit verschiedenen Argumenten gegen das Projekt an sich und führten insbesondere Parkplatzzahl, Erschliessung, Waldrodung oder eine fehlende Zonenkonformität als Gründe an. Das Parlament folgte aber dem Stadtrat, der in den strittigen Punkten ausreichend Argumente und Expertisen anführte.

Letztlich stimmt das Parlament dem Geschäft mit 20 Ja-Stimmen zu. 6 Parlamentsmitglieder stimmten dagegen, eines enthielt sich der Stimme.

## Unerledigte Einsprachen

Von den insgesamt 6 eingegangenen Einsprachen wurden 3 Einsprachen zurückgezogen. Eine Einsprache wurde direkt schriftlich abgehandelt. Zu den übrigen drei Einsprachen wurden

jedoch im Sinne von § 62 Abs. 1 PBG Einspracheverhandlungen mit dem Ziel einer gütlichen Erledigung geführt.

Dabei konnte kein Ergebnis erzielt werden, weshalb diese dem Einwohnerrat zur abschliessenden Beurteilung unterbreitet wurden.

### Einsprache 1

Erbengemeinschaft Rolf Helfenberger sel. sowie Yves Wymann und Sabine Brühlhart Wymann

#### Antrag 1

**Die Teiländerung Weinhalde des Zonenplans, des BZR sei nicht zu genehmigen**

#### Begründung der Einsprache

- Planungsbeständigkeit ist nicht gegeben
- Schwierige Erschliessung
- Verkehrszone fehlt

#### Erwägungen des Stadtrats

Die vorliegende Einzonung und die damit verbundenen Planungsinstrumente wurden vom Kanton als recht- und zweckmässig beurteilt. Damit sind auch Planbeständigkeit und Erschliessungsvariante bestätigt.

#### Zur Planungsbeständigkeit

- Bereits im Siedlungsleitbild wurde festgelegt, dass – sobald die Erschliessungsfrage geklärt ist – das Areal Weinhalde der Bauzone zugeführt werden soll. Mit der Klärung der Erschliessung (gemeinsam mit der Stadt Kriens, kantonalen Dienst-

stellen und der Grundeigentümerschaft) ist das Gebiet nun als baureif anzusehen. Die Stadt Kriens kommt somit auch ihrem eigenen Auftrag aus dem Siedlungsleitbild nach.

- Im Raumplanungsbericht «Gesamtrevision Ortsplanung 13/14» vom 26. September 2013 wurde zudem festgehalten, dass die kurzfristige Prüfung der Einzonung des Gebiets Weinhalde zu den Schlüsselaufgaben der Ortsplanung Kriens gehört. Aufgrund vorangehender Ausführungen kann von einer Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit keine Rede sein, zumal seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung mehr als 5 Jahre verstrichen sind und der Stadtrat nur eine ihm in der letzten Gesamtrevision übertragene Aufgabe als Pendenz erfüllt.
- «Kriens beachtet das Gebot der Zersiedelung und begrenzt deshalb sein Baugebiet auf das heute vorhandene Siedlungsgebiet. Kurzfristig werden die Einzonungen nur in den Gebieten Müllrain, Bosmatt und

Wyhalde umgesetzt (Anmerkung: Solange die Erschliessung ungeklärt ist, hat sich der Gemeinderat gegen die Einzonung des ÜG-B-Gebietes Wyhalde ausgesprochen)» (vgl. B+A Gesamtrevision Ortsplanung – Raumplanungsbericht, S. 30 (3. Bullet Point)).

- Das zentral gelegene Gebiet Wyhalde ist von zwei Seiten von der Bauzone umgeben und war bis 2001 der Wohnzone zugeteilt. Mit der Zonenplanrevision 2001 wurde das Areal nur teilweise aus der Bauzone entlassen und ist seither der Reservezone «übriges Gebiet B» zugewiesen. Das Gebiet wurde als Produktionsfläche für die Gärtnerei Geisseler-Bieri genutzt. Mit der Pensionierung der Inhaber im Jahr 2015 wurde der Betrieb nicht mehr weitergeführt. Die stillgelegten Treib- und Gewächshäuser befinden sich nach wie vor auf den Grundstücken.
- Der offizielle Planungsstart für das Gebiet Weinhalde erfolgte bereits im Jahr 2014 und somit lange bevor die Initiative

«Einzonungsmoratorium für 15 Jahre» zu Stande kam. Laufende Verfahren werden aufgrund der Rechts- und Planungssicherheit nicht sistiert. Es ist völlig normal, dass im Rahmen einer Legiferierung Übergangsbestimmungen gelten, die der Rechtssicherheit und dem Prinzip von Treu und Glauben Rechnung tragen.

- Der Einwohnerrat Kriens ist in erster Lesung mit 20:7 Stimmen bei einer Entlastung auf den Bericht und Antrag eingetreten. Von zahlreichen Eingaben (8) im Mitwirkungsverfahren kann keine Rede sein.

**Bauzonkapazität:** Die Kapazitätserweiterung um zusätzlich rund 115 Einwohner entspricht ca. 0.4 % der heutigen Einwohnerzahl und liegt im Unschärfbereich der massgebenden LUBAT-Berechnung. Für die Z3-Gemeinden gilt gemäss kantonalem Richtplan im Besonderen, dass diese auch Einwohnerkapazitäten ausweisen sollen, die in den Z1- und Z2-Gemeinden räumlich nicht möglich sind, weil dies im Interesse der kantonalen Raum-, Achsen- und Zentrenstrategie liegt. Im Weiteren trägt die vorliegende Schliessung einer Siedlungslücke massgeblich zu einer kompakten Siedlung bei und entspricht der positiv geprüften kommunalen Strategie der räumlichen Entwicklung. (Vorprüfungsbericht BUWD190821, S. 4, Ziff. 1.4).

Die Einzonung entspricht den Zielen des kantonalen Richtplanes. Vom Kanton wurde bestätigt, dass die Recht- und Zweckmässigkeit gegeben ist.

**Verkehrszone:** Ein Vermerk im Zonenplan, auf welchen Artikel sich die Zone bezieht, ist ausreichend (vgl. z.B. auch Baulinienpläne mit Verweis auf das kantonale Strassengesetz). In der Gesamtrevision wird die Verkehrszone gesamthaft in der Gemeinde Kriens eingeführt.

### Anträge 2 und 3

**Der Bebauungsplan Weinhalde sei nicht zu genehmigen. Der Teil-Erschliessungsrichtplan sei nicht zu genehmigen. Das Rodungsgesuch sei abzulehnen.**

#### Begründung (Zusammenfassung)

- 3.0m Abstand gegenüber Strassen im Wald ist einzuhalten (§86, Abs. 2 Strg)
- Öffentliches Interesse des RPG überwiegt Walderhaltung nicht
- Variantenvergleich ist nicht schlüssig (u.a. finanzielle Aspekte)
- Autoabstellplätze sind rechtswidrig
- Der Teilerschliessungsrichtplan ist aufgrund der geplanten Strassenerschliessung nicht genehmigungsfähig

- Die Einsprecher befürchten, dass die Parkplatzzahl der neuen Siedlung nicht ausreicht und somit rechtswidrig am Oberhusrain, angrenzend an ihre Grundstücke, parkiert wird.

#### Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald lawa:

##### Standortgebundenheit und Waldabstand:

- In der Stellungnahme der Dienststelle Lawa vom 11. Juli 2019 wurde darauf hingewiesen, dass beim Variantenvergleich finanzielle Aspekte berücksichtigt wurden, obwohl diese nach Bundesrecht nicht als wichtige Gründe gelten. Damit waren die Kriterien C «technische Machbarkeit/Verhältnismässigkeit» im Faktenblatt Erschliessung der Margadant AG gemeint. Abschliessend hat das Lawa die Standortgebundenheit und somit die Rodungsvoraussetzungen als erfüllt beurteilt.
- In der Stellungnahme zur Vorprüfung vom 11. Juli 2019 wird die Berücksichtigung des Strassenabstands nach § 86 des kantonalen Strassengesetzes (KStrG) verlangt. Gemäss § 1 der Kantonalen Waldverordnung befindet sich die Waldgrenze in der Regel 2 m ausserhalb der Linie, welche die Stockmitten der äussersten Waldbäume und Waldsträucher verbindet. Der Kronenbereich der Bäume kann mehrere Meter über den Waldrand hinausragen. Im vorliegenden Fall würde der Kronenbereich über die Brücke ragen. Bauwerke nahe bzw. im Wald führen dazu, dass der Waldrandbereich speziell bewirtschaftet werden muss. Der Werkeigentümer ist dafür verantwortlich, offensichtliche Gefahren auf seine Kosten zu beseitigen sowie die Sichtzone (§ 90, KStrG) und das Lichtraumprofil (§ 91, KStrG) durch eine spezielle Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes zu gewährleisten.
- Nach § 86 hätte die vorliegende Erschliessungsstrasse einen Waldabstand von 3 m einzuhalten. Wenn die Rodungsvoraussetzungen erfüllt sind, können Ausnahmen gewährt werden.
- Nebst der Sicherheit sollen die negativen Auswirkungen auf die ökologische Vernetzungsachse minimiert werden. Die Erschliessung durch den Wald wird vorliegend mit einer Brücke über dem Boden/Gewässer erstellt. Zur Gewährleistung der ökologischen Vernetzung sollen angrenzend, bzw. soweit möglich unter der Brücke, niedrig wachsende, einheimische Gehölzpflanzen gepflanzt werden. Zur Gewährleistung dieser Vernetzungsfunktion und da die Rodungsvoraussetzungen er-

füllt sind, ist die Rodungsfläche auf das für die Verkehrssicherheit notwendige Minimum zu beschränken. Die öffentlich aufgelegten Rodungspläne erfüllen diese Anforderungen.

#### Erwägungen des Stadtrates

Standortgebundenheit und Waldabstand:

- Der Einwohnerrat hat ebenfalls angeordnet, die Rodung so klein als möglich zu halten.

#### Parkplätze:

- Das Parkplatzreglement der Stadt Kriens würde mehr Parkplätze zulassen. Der Kanton macht aber strengere Vorgaben.
- Gemäss dem Kanton erfolgt die Berechnung nach der VSS-Norm. Der Grenzbedarf an Parkplätzen muss aufgrund der Erschliessungsgunst mit dem öffentlichen Verkehr und der unmittelbaren Nähe zum Zentrum von Kriens auf 80% bis 90% reduziert werden (Vorprüfungsbericht BUWD190821, S. 7, Ziff. 6.).
- Die Parkplatzzahl wurde im Einwohnerrat bereits diskutiert. Ausserdem gab es den Antrag, die Parkplatzzahl weiter zu reduzieren. Der Einwohnerrat Kriens hat zudem den Antrag der SP (Reduktion der Parkplatzzahl) mit 15:12 Stimmen abgelehnt.
- Gemäss Parkplatzreglement kann der Stadtrat die Parkplatzzahl jederzeit reduzieren.
- In Kriens besteht ein ausgedehntes Privatstrassennetz. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke sind für die Instandsetzung und den Unterhalt zuständig. Dies ist in Form von Strassengenossenschaften üblich.
- Im hier vorliegenden Fall (Oberhusrain) handelt es sich jedoch um eine Gemeindestrasse. Die Anwohner müssen somit keinen Beitrag an den Strassenunterhalt leisten.
- Gerade weil es sich hier um eine Gemeindestrasse handelt, ist die Absicht schon länger zu erkennen, dass die Strasse zur Erschliessung anderer (zukünftiger) Entwicklungen dient.
- Es bestehen Möglichkeiten (in privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Form, z.B. Parkverbotschilder) die Parkierung an den Parzellen der Einsprecher zu unterbinden. Hiermit wurden in der gängigen Praxis gute Erfahrungen gemacht.

#### Antrag des Stadtrats

Die Einsprache sei im Sinn der Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald, lawa und der Erwägungen der Stadt Kriens abzuweisen.

## Einsprache 2

Robert Brun, Muriel Tinner, Beat Spinatsch, Paul Bättig und Ursula Bättig

### Antrag 1

**Die Planung des Vorhabens im Gebiet Weinhalde, insbesondere die Teilzonenplanänderung Weinhalde und die Änderung des Bau- und Zonenreglements, sei bis zur erfolgten Durchführung der Volksabstimmung über die Gemeindeinitiative «Einzonungsmoratorium für 15 Jahre» zu sistieren**

#### Begründung der Einsprache

- Grosse Wahrscheinlichkeit der Nichtumsetzung aufgrund der Initiative
- Zahlreiche Mitwirkungseingaben, zahlreiche Einsprachen zu erwarten
- Sistierung zweckmässig aufgrund der erwarteten Kosten
- Abholung des Volkswillens vor Entscheid Weinhalde

#### Erwägungen des Stadtrats

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitete die Stadt Kriens im Jahr 2013 eine Pendenzenliste, wobei die Einzonung der Weinhalde aufgeführt wurde. Der offizielle Planungsstart für das Gebiet Weinhalde erfolgte bereits im Jahr 2014 und somit lange bevor die Initiative «Einzonungsmoratorium für 15 Jahre» zu Stande kam. Eine Sistierung laufender Verfahren liegt nicht in der Kompetenz des Stadtrates. Der Einwohnerrat hat das Projekt klar zur öffentlichen Auflage beschlossen und hat keine Sistierung verlangt. Laufende Verfahren werden zudem normalerweise aufgrund der Rechts- und Planungssicherheit nicht sistiert.

Die Initiative «Einzonungsmoratorium für 15 Jahre» kommt gleichzeitig wie der vorliegende Bericht und Antrag 2. Lesung in den Einwohnerrat.

Von zahlreichen Mitwirkungseingaben zum vorliegenden Gesuch kann nicht die Rede sein.

### Antrag 2

**Auf eine Ein- bzw. Umzonung des Gebiets Weinhalde, insbesondere die Teilzonenplanänderung Weinhalde und die Änderung des Bau- und Zonenreglements Kriens, sei zu verzichten und der Bebauungsplan Weinhalde, der Teil-Erschliessungsrichtplan und das Rodungsgesuch seien nicht zu genehmigen.**

#### Begründung (Zusammenfassung)

- Kein Einzonungsbedarf aufgrund Bauzonenreserve im rechtsgültigen Zonenplan
- Missachtung der Vorgaben des kantonalen Richtplanes (Verdichtung, Nutzung innerer Reserven, Einzonung nicht mit Richtplan vereinbar)
- Fehlende Eignung zur Überbauung (Missachtung Siedlungstrennung, ungenügende Erschliessung)

#### Erwägungen des Stadtrats

**Bauzonenkapazität:** Die Kapazitätserweiterung um zusätzlich rund 115 Einwohner entspricht ca. 0.4 % der heutigen Einwohnerzahl und liegt im Unschärfbereich der massgebenden LUBAT-Berechnung. Die Kantone verwenden zur Berechnung des Einzonungsbedarfs ein Tool, das juristisch auch vom Bundesgericht anerkannt ist. Dieses gilt für alle Gemeinden. Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Einzonung recht- und zweckmässig und der Einzonungsbedarf gerechtfertigt. Gemäss der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des kantonalen Richtplans 2009, teil-revidiert 2015, ist jede Gemeinde einer von 8 Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt. Kriens ist der Gemeindekategorie Z3 «urbane Gemeinde an Zentrum» zugewiesen und hat damit folgende Handlungsschwerpunkte: Zentrumsfunktionen stärken, urbane Qualitäten grossräumig schaffen, überkommunal bedeutsame städtebauliche Entwicklungen abstimmen, hohe bis sehr hohe Dichten fördern, kantonale Entwicklungsschwerpunkte umsetzen. Für die Z3-Gemeinden gilt gemäss kantonaalem Richtplan im Besonderen, dass diese auch Einwohnerkapazitäten ausweisen sollen, die in den Z1- und Z2-Gemeinden räumlich nicht möglich sind, weil dies im Interesse der kantonalen Raum-, Achsen- und Zentrenstrategie liegt.

Im Weiteren trägt die vorliegende Schliessung einer Siedlungslücke massgeblich zu einer kompakten Siedlung bei.

Die Vorgaben gemäss kantonaalem Richtplan sind erfüllt, was auch entsprechend im Vorprüfungsbericht des Kantons festgehalten wurde.

**Siedlungstrennung:** Das zentral gelegene Gebiet ist von zwei Seiten von der Bauzone umgeben und war bis 2001 der Wohnzone zugeteilt. Mit der Zonenplanrevision 2001 wurde das Areal nur teilweise aus der Bauzone entlassen und ist seither der Reservezone «übriges Gebiet B» zugewiesen. Es liegt somit keine Missachtung der Siedlungstrennung vor.

Das Gebiet wurde in den letzten Jahren als Produktionsfläche für die Gärtnerei Geissler-Bieri genutzt, die mittlerweile stillgelegt ist.

**Erschliessung:** Die Erschliessungsfrage wurde in einem umfangreichen Verfahren geklärt. Die relative Standortgebundenheit ist für die Rodung zur Realisierung der Erschliessung ab dem Oberhusrain genügend erbracht. Die Kriterien bezüglich Erschliessung wurden durch die kantonalen Dienststellen anhand eines Fachgutachtens geprüft. Die Erschliessung wurde als recht- und zweckmässig beurteilt.

Die Erschliessungsfläche ist im Eigentum der Bauherrschaft. Der Zufahrtbereich über den Oberhusrain ist im Eigentum der Gemeinde.

Es war bereits beim Bau der Strasse Oberhusrain angedacht, mit dem Auslenker in Richtung Weinhalde einer allfälligen zukünftigen Erschliessung zu dienen. Es handelt sich beim Oberhusrain um eine Gemeindestrasse.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist im Erschliessungsbereich der Strasse Oberhusrain eine Tempo 30 Zone anzudenken. Der Oberhusrain wäre in einer Tempo-30-Zone Bergstrasse integriert. Eine weitere Möglichkeit zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind vermehrte Polizeikontrollen.

### Antrag 3

**Abweisung Rodungsgesuch**

#### Begründung (Zusammenfassung):

- Alternative Erschliessungsmöglichkeiten vorhanden (insbesondere Waldheimstrasse/Weinhalde)
- Unzulässige Waldrodung (fehlende relative Standortgebundenheit, Waldrodung zu Siedlungszwecken unzulässig, naturnahe Landschaft und Erholungsraum sind zu erhalten)
- Natur und Heimatschutz (Biotope erhalten, Heckenerhaltung, Gewässerschutz)

#### Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald lawa:

Die Rodung für Siedlungszwecke stellt eine grosse Hürde dar. Bei der Erarbeitung des vorliegenden Projektes fand aus diesem Grund eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Dienststelle lawa statt. Die lawa setzte für eine positive Vorprüfung die Gewährleistung der Waldfunktionen (Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion) voraus. Eine Ausnahmebewilligung darf erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Gestützt auf die eingereichten Unterlagen beurteilte die lawa die Rodungsvoraussetzungen als erfüllt (siehe auch Stellungnahme zur Vorprüfung vom 11. Juli 2019). Die Standortgebundenheit konnte mittels Variantenstudium belegt werden. Die Beeinträchtigung der Waldfunktionen durch die Rodung wurden als geringfügig beurteilt. Für die definitive Rodungsfläche wird ein Ausgleichsbeitrag nach § 5 KWaG fällig.

**Relative Standortgebundenheit / Erschliessung:** Für die Erschliessung des Areals wurden verschiedene Varianten geprüft. Als Bestvariante wird die Erschliessung über den Oberhusrain festgelegt. Diese erfordert jedoch die Rodung von 133 m<sup>2</sup> Wald. Gemäss Faktenblatt Variantenvergleich Erschliessung der MARGADANT AG vom 26. Januar 2018 wurde die relative Standortgebundenheit ausgewiesen.

**Natur und Heimatschutz:** Der Waldstreifen beim Oberhusrain stellt einen Vernetzungs-

korridor dar. Durch die Rodung entsteht hier eine kleine Lücke. Bei der vorliegenden Erschliessung kann der Vernetzungskorridor durch eine Brücke über den Bach aufrecht-erhalten werden.

#### Antrag 4

##### Keine Erschliessung ab Oberhusrain

##### Begründung (Zusammenfassung):

- Ausführungen oben
- Zu wenig Parkplätze

##### Erwägungen des Stadtrats

###### Parkplätze:

- Das Parkplatzreglement der Stadt Kriens würde mehr Parkplätze zulassen. Der Kanton macht aber strengere Vorgaben.
- Gemäss dem Kanton erfolgt die Berechnung nach der VSS-Norm. Der Grenzbedarf an Parkplätzen muss aufgrund der

Erschliessungsgunst mit dem öffentlichen Verkehr und der unmittelbaren Nähe zum Zentrum von Kriens auf 80% bis 90% reduziert werden (Vorprüfungsbericht BUWD190821, S. 7, Ziff. 6).

- Die Parkplatzzahl wurde im Einwohnerrat bereits diskutiert. Ausserdem gab es den Antrag, die Parkplatzzahl weiter zu reduzieren. Der Einwohnerrat Kriens hat zudem den Antrag der SP (Reduktion der Parkplatzzahl) mit 15:12 Stimmen abgelehnt.
- Gemäss Parkplatzreglement kann der Stadtrat die Parkplatzzahl jederzeit reduzieren.
- In Kriens besteht ein ausgedehntes Privatstrassennetz. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke sind für die Instandsetzung und den Unterhalt zuständig. Dies ist in Form von Strassengenossenschaften üblich.
- Im hier vorliegenden Fall (Oberhusrain)

handelt es sich jedoch um eine Gemeindestrasse. Die Anwohner müssen somit keinen Beitrag an den Strassenunterhalt leisten.

- Gerade weil es sich hier um eine Gemeindestrasse handelt, ist die Absicht schon länger zu erkennen, dass die Strasse zur Erschliessung anderer (zukünftiger) Entwicklungen dient.
- Es bestehen Möglichkeiten (in privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Form, z.B. Parkverbotschilder) die Parkierung an den Parzellen der Einsprecher zu unterbinden. Hiermit wurden in der gängigen Praxis gute Erfahrungen gemacht.

##### Antrag des Stadtrats

Die Einsprache sei im Sinn der Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald, lawa und der Erwägungen der Stadt Kriens abzuweisen.

### Einsprache 3

Nicole Regli-Freivogel, Simon Regli, Adrian Lindenmann, konzeptform gmbh, Maria Meier-Gassmann und Björn Fütterer

#### Antrag

##### Bebauungsplan, Teilzonenplanänderung, Teil-Erschliessungsrichtplan und Waldfeststellung sind abzuweisen.

##### Begründung (Zusammenfassung):

- Öffentliches Interesse an Walderhalt wurde zu wenig gewichtet
- Waldabstand wird nicht eingehalten
- Temporäre Rodungsfläche ist zu hoch
- Grünachsen sind von der Bebauung freizuhalten (Biodiversität leidet darunter)
- Fussgängerweg zum Sonnenberg ist gefährdet
- Willkürliche Anpassung bei Gebäudestandard
- Lärmgrenzwerte werden nicht eingehalten

##### Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald lawa

**Rodung:** Die lawa beurteilt die Rodungsvoraussetzungen als erfüllt. Die Standortgebundenheit konnte mittels Variantenstudium nachvollziehbar belegt werden. Der Umfang der temporären Rodung ist ebenfalls nachvollziehbar und genehmigungsfähig. Aus waldrechtlicher Sicht kann das Rodungsbegehren in Zusammenhang mit der Erschliessung in Aussicht gestellt werden. (7cStellungnahme rawi180428, S. 2, Abs. 9).

Für die Erschliessung des Areals wurden verschiedene Varianten geprüft. Als Bestvariante wurde die Erschliessung über den Oberhusrain festgelegt. Diese erfordert jedoch die Rodung.

In der Stellungnahme zur Vorprüfung vom 11. Juli 2019 der Dienststelle lawa wird der Aspekt der Rodung nachvollziehbar beurteilt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Dienststellen uwe und vif der Rodung des Waldes für die raumplanerisch zweckmässige Erschliessung des Bebauungsplangebietes zugestimmt werden kann.

Die Rodungsfläche muss so dimensioniert werden, dass die Sicherheit gewährleistet ist (Sichtbereich, etc.). Dieser Aspekt wurde bei der Planung berücksichtigt. Der Werkeigentümer ist zuständig für die Sicherheit auf der Strasse. Daraus entstehende Mehrkosten bei der Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes sind vollständig durch den Werkeigentümer zu tragen. Rodungsbewilligungen von Rodungsflächen unter 5000 m<sup>2</sup> werden dem Bundesamt für Umwelt nachträglich zugestellt (Art. 66 Verordnung über den Wald).

**Temporäre Rodung:** Die temporäre Rodungsfläche wurde gemäss dem Bemerkungsantrag von Ursula Wendelspiess, JCVP von 455 m<sup>2</sup> auf 138 m<sup>2</sup> minimiert. Die lawa empfiehlt die temporäre Rodungsfläche grosszügig zu bemessen, damit das Bauprojekt ungehindert ausgeführt werden kann. Eine nachträgliche Anpassung der Rodungsfläche erfordert ein neues Rodungsgesuch.

**Erschliessung:** Die Erschliessungsfrage wurde in einem umfangreichen Verfahren geklärt. Die relative Standortgebundenheit ist für die Rodung zur Realisierung der Erschliessung ab dem Oberhusrain genügend erbracht. Die Kriterien bezüglich Erschliessung wurden durch die kantonalen Dienststellen anhand eines Fachgutachtens geprüft. Die Erschliessung wurde als recht- und zweckmässig beurteilt.

Die Erschliessungsfläche ist im Eigentum der Bauherrschaft. Der Zufahrtbereich über den Oberhusrain ist im Eigentum der Gemeinde. Es war bereits beim Bau der Strasse Oberhusrain angedacht, mit dem Auslenker in Richtung Weinhalde einer allfälligen zukünftigen Erschliessung zu dienen. Es handelt sich beim Oberhusrain um eine Gemeindestrasse.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist im Erschliessungsbereich der Strasse Oberhusrain eine Tempo 30 Zone anzudeuten. Der Oberhusrain wäre in einer Tempo-

30-Zone Bergstrasse integriert. Eine weitere Möglichkeit zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind vermehrte Polizeikontrollen.

##### Erwägungen des Stadtrats

**Grünachsen:** Es handelt sich um ein Bachtoibel, welches von einer Brücke überquert wird, entsprechend ist nicht von einer Trennung der Grünachse auszugehen. Die ökologische Vernetzung ist gewährleistet, dem Natur- und Heimatschutz wird Rechnung getragen.

**Gebäudestandard:** Die Stadt Kriens legt grossen Wert auf die Erfüllung des erhöhten Gebäudestandards, was im Bereich der Weinhalde aufgrund der topografisch steilen Lage eine Herausforderung darstellt. Der Gebäudestandard wurde im Sinne von Art. 13 Abs. 4 BZR angepasst. Die gesetzlichen Vorgaben sind somit eingehalten. Die Herabstufung ist recht- und zweckmässig.

**Lärm und Verkehr:** Dass mit der Überbauung ein gewisser Mehrverkehr generiert wird, ist unbestritten und liegt in der Natur von Neubauprojekten.

Mit der SINUS AG und dem Verkehrsgutachten durch die Margadant AG hat die Bauherrschaft professionelle Planungsbüros beauftragt. Die diesem Gutachten zugrunde gelegten Daten und Zahlen sind nachvollziehbar und plausibel. Gemäss dem Bericht der Sinus AG wird kein übermässiger Verkehr generiert. Die Vorprüfung durch die Dienststelle Umwelt und Energie fiel positiv aus.

##### Antrag des Stadtrats

Die Einsprache sei im Sinn der Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald, lawa und der Erwägungen der Stadt Kriens abzuweisen.

# Der Beschlusstext vom 7. Mai 2020

Der Einwohnerrat der Stadt Kriens  
nach Kenntnisnahme von Bericht und  
Antrag Nr. 203/2019 des Stadtrates  
Kriens vom 1. April 2020  
und

gestützt auf § 28 Abs. 1 der Gemein-  
deordnung der Stadt Kriens vom 13.  
September 2007

betreffend

## **Bebauungsplan, Teilzonenplanän- derung und Erschliessungsrichtplan Weinhalde**

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Weinhalde so-  
wie das Bau- und Zonenreglement  
mit den dazugehörigen Teilzonen-  
plänen werden genehmigt.

2. Folgende Einsprachen werden ab-  
gewiesen:

2.1 Einsprache der Erbgemein-  
schaft Rolf Helfenberger sel.  
sowie Yves Wymann und Sabi-  
ne Brühlhart Wymann, vertreten  
durch Rechtsanwalt und Notar  
Peter Möri

2.2 Einsprache von Robert Brun,  
Muriel Tinner, Beat Spinatsch,  
Paul Bättig und Ursula Bättig,  
vertreten durch Rechtsanwalt  
und Notar Tobias Bättig

2.3 Einsprache von Nicole-Regli-  
Freivogel, Simon Regli, Adri-  
an Lindenmann, konzeptform  
gmbh, Maria Meier-Gassmann  
und Björn Futterer

3. Der Bebauungsplan sowie das Bau-  
und Zonenreglement mit den da-  
zugehörigen Teilzonenplänen sind  
dem Regierungsrat des Kantons  
Luzern zur Genehmigung zu unter-  
breiten.

4. Ziffer 1 dieses Beschlusses unter-  
liegt dem fakultativen Referendum.

5. Der Stadtrat wird beauftragt, die-  
sen Beschluss zu vollziehen und  
den Entscheid des Einwohnerrates  
Kriens über die nicht gütlich erle-  
digten Einsprachen mitzuteilen.

# Sonderbauvorschriften

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt

die Stadt Kriens den «Bebauungsplan Weinhalde» mit den folgenden Vorschriften:

## 1. Einleitende Bestimmungen

### Art. 1

#### Zweck

Der Bebauungsplan Weinhalde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes Weinhalde. Er sichert die hohe Wohn- und Umgebungsqualität, eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise und Erschliessung sowie eine hohe ortsbauliche Qualität. Er sichert weiter die Umsetzung des Siegerprojektes des Konkurrenzverfahrens Weinhalde der buan Architekten, Emmenbrücke und der extra Landschaftsarchitekten, Bern.

### Art. 2

#### Perimeter

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

haben orientierenden Charakter.

### Art. 3

#### Bestandteile

- <sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:
  - Situationsplan 1:500 vom 28. August 2019
  - Reglement zum Bebauungsplan Weinhalde, 28. August 2019
- <sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:
  - Das Richtprojekt Architektur, buan architekten, Emmenbrücke vom 19. 6.2019.
  - Das Richtprojekt Umgebung der extra Landschaftsarchitekten, Bern 4.7.2019 und seine Konzeption der Aussenräume.
- <sup>3</sup> Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Planungsbericht zum Bebauungsplan Weinhalde der Planteam S AG vom 28. August 2019
- Jurybericht des Projektwettbewerbss Weinhalde vom 31. März 2017
- Lärmgutachten der SINUS AG, Sempach-Station vom 24. Juli 2018
- Prüfungsbericht SIA 2040 und Minergie der Amstein und Walther AG vom 6. September 2018
- Parkplatzberechnung der Projekt Management MARGADANT AG vom 12. September 2019
- Faktenblatt Erschliessung der Margadant AG vom 26. Januar 2018
- Geologisch-geotechnischer Bericht der Geotest AG vom 11. September 2018
- Freigabe Bereitstellungsort durch REAL vom 29. August 2018

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

### Art. 4

#### Baubereiche

- <sup>1</sup> Hochbauten und Anlagen dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Bebauungsplan realisiert werden.
- <sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten gemäss PBG unter Einhaltung der notwendigen gesetzlichen Abstände zulässig.
- <sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die im Situationsplan definierten Baubereiche hinausragen. Ausgenommen sind Dachvorsprünge von max. 1 m.
- <sup>4</sup> In dem im Situationsplan eingezeichneten Perimeter Tiefgarage sind Einstellplätze für Autos und Velos sowie Nebennutzflächen nach SIA 416 zulässig. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist nicht Teil des Perimeters Tiefgarage. Ragen Teile davon über das gewachsene Terrain hinaus, so sind diese zu begrünen und gut in die Umgebung zu integrieren.

### Art. 5

#### Zulässige Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen wird durch die überbaubare Fläche in den Baubereichen und den zulässigen Höhenkoten (in m.ü.M.) definiert.

### Art. 6

#### Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten und extensiv gemäss BZV zu be-

#### Zu Art. 5: Zulässige Bauvolumen

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes	Kote des talseitig tiefsten sichtbaren Punkts des Gebäudes*	Kote des bergseitig tiefsten sichtbaren Punkts des Gebäudes*	Anrechenbare Gebäudefläche
A	560.75	547.25	551.25	816
B1	555.95	539.25	545.25	507
B2	553.05**	539.25	542.25	310
C1	566.25	549.85	554.75	507
C2	563.35**	549.85	555.25	310

\* Die Kote des tiefsten sichtbaren Punkts des Gebäudes ist definiert als Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain.

\*\* Ausnahme Dachterrasse siehe Art. 6 Abs. 3

grünen.

- <sup>2</sup> Technische notwendige Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 5 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien dürfen maximal 50 cm über die zulässige Höhenkote herausragen. Technische Aufbauten sind so zu organisieren, dass die Dachlandschaft als 5. Fassade nicht beeinträchtigt wird und eine sinnvolle extensive Begrünung möglich ist.
- <sup>3</sup> Die Dächer des Baubereichs B2 und C2 dürfen als Dachterrasse genutzt werden. Die zulässigen Koten des höchsten Punktes des Gebäudes der Baubereiche B2 und C2 erhöhen sich in diesem Fall um 1.0 m. Die notwendigen Absturzsicherungen sind

abgehend im Winkel von mindestens 45° ab der Oberkante Dachfläche, zurück zu setzen.

### Art. 7

#### Wohn-Aussengeschosflächen

Wohn-Aussengeschosflächen (z.B. Loggien oder Balkone) sind innerhalb der Baubereiche Hochbauten zu erstellen und in den Hauptbaukörper zu integrieren. Pro Wohnung müssen sie eine Mindestgrösse von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

### Art. 8

#### Materialisierung

Die Hochbauten sind weitgehend mit einer Holzverkleidung auszugestalten.

## 3. Umgebung und Freiraum

### Art. 9

#### Umgebungsbereich

- <sup>1</sup> Die Umgebungsbereiche umfassen die

Zwischenbereiche der angrenzenden Baubereiche.

- <sup>2</sup> Dem Umgebungsbereich überlagert sind

die Erschliessungsflächen, Spiel- und Freizeitflächen und private Aussenflächen.

- <sup>3</sup> Die Erschliessungsflächen sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten.
- <sup>4</sup> Die Spiel- und Freizeitflächen gemäss §158 PBG sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters im ausgeschiedenen Bereich zu erstellen. Eine Kompensationszahlung ist ausgeschlossen.
- <sup>5</sup> Die privaten Aussenflächen sind in ihrer Ausdehnung schematisch im Bebauungsplan dargestellt. Es sind jeweils folgende maximale Ausdehnungen ab realisierter Fassade zulässig:  
Baufeld A: Nordseitig 3.5 m, südseitig 5.5m

Baufeld B: Nordseitig 7 m, südseitig 7.5 m  
Baufeld C: Nordseitig 3.5 m, südseitig 4.5m  
Die privaten Aussenflächen dürfen nicht durch Zäune, geschnittene Hecken oder anderweitige, optisch vollständig abschliessende Elemente abgegrenzt werden. Geometrisch nicht einheitlich angeordnete Sträucher sind zulässig.

<sup>6</sup> Für die Umgebungsbereiche ist im Baubewilligungsverfahren eine detaillierte Umgebungsgestaltung einzureichen, welche durch qualifizierte Fachpersonen aus der Landschaftsarchitektur zu erstellen sind.

- Die Gestaltung richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung.
- <sup>7</sup> Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten zu erfolgen. Für Hochstammbäume muss mindestens 1.5 m Wurzelraum zur Verfügung stehen.
- <sup>8</sup> Flächen die nicht als Privatgärten oder als Spiel- und Freizeit- bzw. Erschliessungsflächen dienen (nicht überlagerter Bereich), sind als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten.

## 4. Erschliessung und Parkierung

### Art. 10

#### Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Bebauungsplan dargestellte Zufahrt. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die dargestellte Ein- und Ausfahrt Tiefgarage.
- <sup>2</sup> Die Haupteerschliessungsachse dient dem Fuss- und Radverkehr, sowie den Service- und Rettungsfahrzeugen. Im mittleren Teil dient sie zudem als Spiel- und Freizeitfläche (vgl. Art. 9, Abs. 4).
- <sup>3</sup> Die Haupteerschliessungsachse und die Hauszugänge von der Einstellhalle sind hindernisfrei gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) zu gestalten.
- <sup>4</sup> Die Einmündung in den Oberhusrain ist so zu gestalten, dass die Sicherheit der Fuss- und RadfahrerInnen und der Verkehrsfluss auf dem Oberhusrain gewährleistet bleiben.

### Art. 11

#### Autoabstellplätze, Veloabstellplätze

- <sup>1</sup> Das Parkplatzangebot für den motorisierten Individualverkehr (MIV) inkl. Besucherparkplätze beträgt im Minimum 70% und im Maximum 90% des Normbedarfs gemäss VSS-Norm 640 281. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- <sup>2</sup> Autoabstellplätze sind gedeckt innerhalb des Perimeters Tiefgarage zu erstellen.
- <sup>3</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm 640 065 und dem Parkplatzreglement der Stadt Kriens. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Es sind sowohl Langzeit-Veloabstellplätze wie auch Kurzzeit-Veloabstellplätze zu realisieren.
- <sup>4</sup> In allen Baubereichen sind bei den jeweiligen Hauszugängen Veloabstellplätze zu erstellen. Die Kurzzeitabstellplätze befinden sich bei den Hauseingängen. Langzeit-

abstellplätze sind im Perimeter Tiefgarage oder in den Baufeldern zu erstellen.

### Art. 12

#### Fusswegverbindungen

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich, sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Es ist grundbuchamtlich ein öffentliches Wegrecht festzuhalten. Dieser Nachweis ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. An den betrieblichen und baulichen Unterhalt werden von der Stadt Kriens keine Kostenbeiträge geleistet.
- <sup>2</sup> Die durch die Einmündung in den Oberhusrain unterbrochene Treppenanlage ist fachgerecht wieder als durchgehender öffentlicher Fussweg zu gestalten. Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind angemessen zu beleuchten.

## 5. Umwelt und Energie

### Art. 13

#### Lärmschutz

- <sup>1</sup> Für die Berechnung gilt der Planungswert.
- <sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die massgebenden Planungsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

### Art. 14

#### Energie

Für die Überbauung kann die Ausnahmebestimmung nach Art. 13 Abs. 4 BZV in dem Sinne beansprucht werden, als dass die Überbauung mindestens nach Minergie-Eco oder einem gleichwertigen Standard auszuführen ist.

### Art. 15

#### Entsorgung

Der Bereich für Abstellplätze der Container ist im Situationsplan dargestellt. Die genaue Anordnung ist, unter Einhaltung von § 136 PBG, in der Baubewilligung aufzuzeigen und durch REAL genehmigen zu lassen. Die Sicherheit der Fussgänger und RadfahrerInnen muss gewährleistet sein.

## 6. Qualitätssicherung

### Art. 16

#### Gestaltungsgrundsatz

- <sup>1</sup> An die Gestaltung des Areals werden hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind

so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Stadtrat verfügt die Realisierung von Massnahmen zur Gestal-

tung im Rahmen von Baubewilligungen.

- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen. Der Stadtrat kann weitere Unterlagen verlangen.

## 7. Schlussbestimmungen

### Art. 17

#### Ausnahmen

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebau-

ungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung

verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

## Stellungnahme des Referendumskomitees «Für ein vernünftiges Wachstum»

# Für ein vernünftiges Wachstum in Kriens: Nein zur Einzonung Weinhalde

**Wollen Sie, dass auch noch die letzten grünen Flächen am Sonnenberghang verbaut werden? Braucht die Stadt Kriens noch mehr Luxuswohnungen? Noch mehr Verkehr? Wir meinen: Nicht wirklich.**

Am Sonnenberg soll mit dem Bebauungsplan Weinhalde ein rund 13'000 Quadratmeter grosses Gelände mit Luxuswohnungen überbaut werden. Es wäre eine der letzten Grünflächen am Sonnenberghang, die für immer verschwinden würde. Das Komitee «Vernünftiges Wachstum Kriens» wehrt sich dagegen - und zwar aus folgenden Gründen:

### • In Kriens wird aktuell (zu) viel gebaut

Kriens ist eine der grössten Baustellen der Schweiz. Es entstehen Hunderte neuer Wohnungen, im Schlund, im Obernau, quer durch das ganze Stadtgebiet. Und immer mehr Wohnungen stehen leer. Bevor weitere Landreserven eingezont werden, muss Kriens den aktuellen Wachstumsschritt verdauen.

### • Kriens verfügt über genügend eingezontes Bauland

Trotz des aktuellen Baubooms verfügt Kriens noch immer über rund 40 Hektaren eingezontes Bauland. Damit hat die Stadt genügend Spielraum für eine weitere Entwicklung. Die Weinhalde ist der Landwirtschaftszone gleichgestellt und dürfte nur «bei ausgewiesenem Bedarf» eingezont werden. Doch: Ist der Bau von weiteren Luxuswohnungen wirklich notwendig? Wir meinen: ganz klar NEIN.

### Welches Kriens wollen wir?

**Abgesehen von all diesen Argumenten geht es bei der Einzonung der Weinhalde um die grundsätzliche Frage: Welche Stadt Kriens wollen wir? Eine, die die Interessen der Immobilien-Investoren über alles stellt und deshalb alle Grünflächen für private Rendite zubetonieren lässt? Oder doch lieber eine Stadt Kriens, die die Stadtentwicklung selber in die Hand nimmt, Grünzonen erhält, um das Stadtklima und die Lebensqualität zu erhalten - und damit die Interessen der Krienserinnen und Krienser wahrnimmt? Eben. Deshalb: NEIN zur Einzonung Weinhalde.**

### • Unnötige Waldrodung am Sonnenberg - mit Gefahren

Die geplante Erschliessung für die Luxusüberbauung am Sonnenberg soll durch den Mittelhustobel-Schutzwald erfolgen. Es müsste ein schönes Stück Wald dauerhaft gerodet werden. Das ist nicht nur für das Stadtklima schlecht, das Entweischneiden des Mittelhustobel-Waldes schwächt dessen Schutzfunktion in Bezug auf Hangrutsche und Erosion gegenüber den unterhalb liegenden Gebieten.

### • Übermässiger Mehrverkehr durch Quartiere und das Zentrum

Kriens ächzt unter dem Verkehr. Die massive Bautätigkeit führen die Stadt nahe an einen Verkehrskollaps. Während in anderen Städten deshalb fast nur noch autoarme Überbauungen bewilligt werden, soll an der Weinhalde eine Überbauung mit ca. 1,6 Parkplätzen pro Wohnung entstehen. Das sorgt für ein übermässiges Zusatz-Verkehrsaufkommen, für noch mehr Lärm, Abgase und Stau.

### • Auch an die nachfolgenden Generationen denken

In nur einer Generation hat die Siedlungsfläche in Kriens um 40 Prozent zugenommen. Mit diesem unverantwortlichen Bauboom übernutzen wir nicht nur die Natur, unseren Lebensraum und häufen Schulden an: Wir berauben unsere Jugend auch um den Handlungsspielraum für eine zukünftige, massvolle Entwicklung nach ihren eigenen Bedürfnissen.



Visualisierung der Initianten: Die geplanten Neubauten auf dem Grundstück Weinhalde, das auf zwei Seiten schon heute ans Siedlungsgebiet angrenzt.



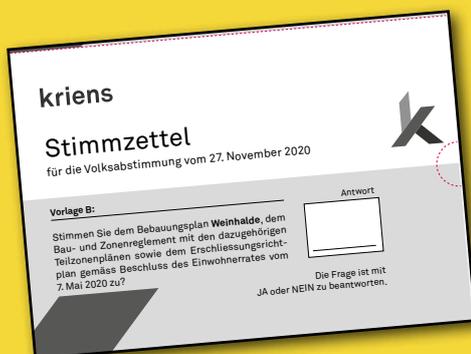
## Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Weinhalde, dem Bau- und Zonenreglement mit den dazugehörigen Teilzonenplänen sowie dem Erschliessungsrichtplan gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 7. Mai 2020 zu?

## Empfehlungen

Einwohnerrat und Stadtrat unterstützen die Vorlage. Der Einwohnerrat stimmte ihm mit 20 Ja 6 Nein und einer Enthaltung zu.

**Einwohnerrat und Stadtrat empfehlen  
damit ein «Ja».**



## Abstimmungsunterlagen

Sollten Ihre Abstimmungsunterlagen nicht vollständig sein, hilft Ihnen das Stadtbüro Kriens gerne weiter:

T +41 41 329 62 51

Scannen Sie nachstehenden Code mit Smartphone oder Tablet. Oder füllen Sie das Online-Formular aus:

[kriens.ch/stimm-material](http://kriens.ch/stimm-material)



### Stadtverwaltung Kriens

Stadtplatz 1

6010 Kriens

T +41 41 329 61 11

[info@kriens.ch](mailto:info@kriens.ch)

## Nach der Moratoriums-Initiative

Die Stimmberechtigten von Kriens haben am 27. September 2020 ein Einzonungsmoratorium beschlossen. Die Stadt Kriens respektiert diesen Entscheid.

Trotzdem ist es korrekt, dass die beiden vorliegenden Geschäfte Pilatus-Arena und Weinhalde dem Stimmvolk unterbreitet werden.

Das Moratorium trat mit dem Datum der Volksabstimmung (28. September 2020) in Kraft und verbietet während der Laufzeit von 15 Jahren die Bearbeitung von Neueinzonungen.

Die beiden Vorlagen wurden im Einwohnerrat vor dem Inkrafttreten des Moratoriums beraten. Dies mit dem klaren Verweis, dass ein allfälliger Volksentscheid für ein Moratorium keine rückwirkende Folgen auf diese haben würde.

Der Stadtrat wird deshalb in den kommenden 15 Jahren den Moratoriums-Beschluss berücksichtigen. Weinhalde und Pilatus Arena aber sind davon nicht betroffen. Sie wurden vielmehr in den vergangenen Jahren schrittweise und sorgfältig entwickelt – als Teil einer politisch bewusst initiierten Entwicklungsstrategie.

## Richtig abstimmen

### Urnenlokal im Stadthaus

Die Stimmabgabe erfolgt zwar in der heutigen Zeit nur noch sehr selten direkt im Stimmlokal. Trotzdem gibt es diese Möglichkeit weiterhin. Das Urnenlokal der Stadt Kriens befindet sich seit dem Umzug der Verwaltung im Stadthaus Kriens, Stadtplatz 1, 6010 Kriens.

Das Urnenbüro befindet sich im ersten Obergeschoss im Stadtbüro und ist am Abstimmungs-Sonntag von 10.00 – 11.00 Uhr geöffnet.

### Briefliche Stimmabgabe

Das Stimmrecht kann auch brieflich ausgeübt werden. Die Postaufgabe hat so frühzeitig zu erfolgen, dass das Rücksendekuvert noch vor Ende der Urnenzeit beim Stimmregisterführer eintrifft. Der Briefkasten für Abstimmungscouverts befindet sich direkt beim Haupteingang ins Stadthaus (Seite Luzernerstrasse). Er wird am Abstimmungssonntag letztmals um 11.00 Uhr geleert.

## Vorzeitige Stimmabgabe

Sie können Ihr Stimmrecht auch persönlich im Stadtbüro wahrnehmen. Nehmen Sie dazu die kompletten Abstimmungsunterlagen mit ins Stadtbüro. Beachten Sie die Öffnungszeiten des Stadtbüros auf [kriens.ch/stadtbuero](http://kriens.ch/stadtbuero).

## Richtig ausgefüllt

Beachten Sie, dass Ihre Stimme nur dann zählt, wenn Sie auch formal richtig abstimmen. Es gilt:

- Unterzeichnen Sie den Stimmausweis eigenhändig in der unteren linken Ecke.
- Füllen Sie den Stimmzettel zur Vorlage aus, indem Sie im Feld handschriftlich «Ja» oder «Nein» einfüllen.
- Legen Sie diesen Stimmzettel ins Abstimmungscouvert und verschliessen Sie dieses. Das verschlossene Abstimmungscouvert gehört zusammen mit dem unterzeichneten Stimmausweis ins Rückantwortcouvert.