

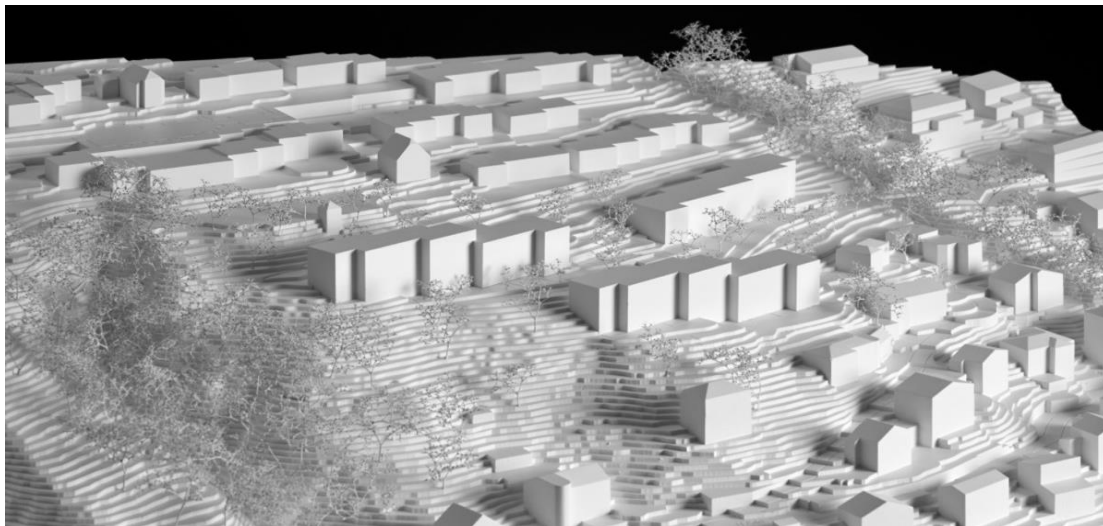
# kriens

## Bebauungsplan, Teilzonenplanänderung und Erschliessungsrichtplan Weinhalde

### 2. Lesung

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat Kriens  
Nr. 240/2019

vom 01. April 2020



Rot = Ergänzungen / Korrekturen gegenüber 1. Lesung Einwohnerrat

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1	<b>Bisherige Verfahrensschritte</b>	4
2.1.1	Gesamtrevision 2013	4
2.1.2	Studienauftrag	4
2.1.3	Erarbeitung Richtprojekte und Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung	4
2.1.4	Kantonale Vorprüfung	5
2.1.5	Mitwirkung	5
2.1.6	Überarbeitung des Entwurfs	5
2.1.7	Auflageverfahren	6
2.2	<b>Weitere Verfahrensschritte</b>	6
<b>3</b>	<b>Die nicht gütlich erledigten Einsprachen</b>	<b>6</b>
3.1	<b>Einsprachelegitimation</b>	6
3.2	<b>Einsprache der Erbgemeinschaft Rolf Helfenberger sel. sowie Yves Wymann und Sabine Brühlhart Wymann, vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Peter Möri</b>	7
3.3	<b>Einsprache von 5 Miteigentümern Oberhusrain 20, vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Tobias Bättig</b>	10
3.4	<b>Einsprache von Nicole-Regli-Freivogel, Simon Regli, Adrian Lindenmann, konzeptform gmbh, Maria Meier-Gassmann und Björn Futterer, alle Oberhusrain 20, Kriens</b>	13
<b>4</b>	<b>Politisch oder rechtlich relevante Themen</b>	<b>14</b>
4.1	<b>Einzonungsbedarf</b>	14
4.2	<b>Gemeindeinitiative «Einzonungsmoratorium für 15 Jahre»</b>	15
4.4	<b>Energie und Mobilität</b>	17
4.4.1	Energie	17
4.4.2	Mobilität	17
4.5	<b>Wohnungsspiegel</b>	18
4.6	<b>Spiel- und Freizeitflächen</b>	18
4.7	<b>Mehrwertausgleich</b>	18
4.7.1	Rechtsgrundlage für Mehrwertausgleich	18
4.7.2	Ermittlung des Mehrwerts	18
4.7.3	Veranlagung Mehrwertausgleich und Mittelverwendung	19
<b>5</b>	<b>Würdigung</b>	<b>20</b>
5.1	<b>Würdigung in Abstimmung mit übergeordneten Rahmenbedingungen</b>	20
5.2	<b>Würdigung in Abstimmung mit bisherigen Strategien des Stadtrats</b>	20
5.2.1	Strategie der räumlichen Entwicklung vom 23. Februar 2011	20
5.3	<b>Würdigung des Stadtrats</b>	20

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

Das Areal Weinhalde weist eine Fläche von 12'900 m<sup>2</sup> auf, liegt mitten im bestehenden Siedlungsgebiet 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 Gebiet B» zugewiesen. Darin gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Das Areal wurde in der Vergangenheit als Produktionsfläche der Gärtnerei Bieri genutzt und ist heute weitgehend unbebaut.

Gemäss räumlicher Strategie der Stadt Kriens handelt es sich bei der Weinhalde um ein potenzielles Einzonzugsgebiet. Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung soll dieses potenzielle Einzonzugsgebiet in eine spezielle Wohnzone gestützt auf einen Bebauungsplan überführt werden. Um ein qualitätsvolles Bauprojekt zu entwickeln und als Grundlage für den Bebauungsplan entschied sich die Grundeigentümerschaft auf Empfehlung der Stadt Kriens, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Das daraus resultierende Richtprojekt soll nun in der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich gesichert und so das Areal baureif gemacht werden. Dazu sind die Anpassung des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements (BZR) sowie der Erlass eines Bebauungsplans und eines Erschliessungsrichtplans erforderlich. Das Vorhaben erfordert für die Erschliessung zudem eine Rodung einer Teilfläche des angrenzenden Walds.

Der vorliegende Bericht und Antrag Nr. 240/2019 befasst sich mit dem politischen Teil des Planungsvorhabens. Die inhaltlichen Ausführungen zum Bebauungsplan, zur Teilzonenplanänderung, zum Erschliessungsrichtplan und zur Waldrodung sind im Raumplanungsbericht beschrieben. Sie werden hier nicht wiederholt.

Gegenstand für die 2. Lesung im Einwohnerrat sind:

- Bebauungsplan Weinhalde, Situationsplan und Schnitte, 1:500
- Bebauungsplan Weinhalde, Sonderbauvorschriften
- Teilzonenplanänderung, 1:1'500
- Bau- und Zonenreglement, Anpassung Art. 7 und 9
- Teil-Erschliessungsrichtplan

Zur Orientierung liegen weiter bei:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 21. August 2019
- Mitwirkungsbericht vom 25. September 2019
- Richtprojekt Architektur und Umgebung
- Lärmgutachten
- Plan Walränder (1:500)
- Plan Ersatzaufforstung
- Rodungsgesuch Weinhalde
- Situation Rodung
- Faktenblatt Erschliessung Neubau Mehrfamilienhäuser Weinhalde
- Technischer Bericht Erschliessung Weinhalde
- Erschliessung Situation Schleppkurve, Querprofil, Längenprofile
- Projektwettbewerb Bericht des Beurteilungsgremiums
- Parkplatzberechnung
- REAL Plan Bereitstellungsplatz
- Geologisch-geotechnischer Grundlagenbericht zur Baugrundbeurteilung
- Prüfbericht SIA 2040 Minergie

## **2 Verfahren**

### **2.1 Bisherige Verfahrensschritte**

#### **2.1.1 Gesamtrevision 2013**

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2013 hat die Stadt Kriens ihre letzten grösseren Anpassungen im Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war das Gebiet Weinhalde noch nicht baureif, es zeichneten sich aber bereits Entwicklungsabsichten ab. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision beantragten die Grundeigentümer der Weinhalde, die entsprechenden Grundstücke vom Übrigen Gebiet B wieder einzuzonen. Da eine Einzonung voraussetzt, dass die Grundstücke genügend und zweckmässig erschlossen sind bzw. erschlossen werden, die Erschliessung jedoch damals noch nicht abschliessend geklärt war, wurden die Grundstücke im Bauerwartungsland belassen. Das Einzonungsverfahren wurde im Jahr 2017 wieder aufgenommen, nachdem ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept vorlag.

#### **2.1.2 Studienauftrag**

Im Auftrag der Weinhalde AG und in Absprache mit dem Fachgremium (nach BZV) der Stadt Kriens wurde im Jahr 2017 ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA Ordnung 142 durchgeführt. Zum städtebaulichen Wettbewerb waren acht Architekturbüros eingeladen. Der Projektwettbewerb sollte aufzeigen, wie die Grundstücke mit einer neuen Wohnsiedlung bebaut und erschlossen werden können. Gesucht wurde ein Bebauungskonzept mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung und möglichst wenig Eingriffen in die Landschaft, sodass sich die Bebauung behutsam in das bestehende Terrain integriert.

Das Beurteilungsgremium hat das Projekt «Ernest» der buan architekten, Emmenbrücke und extra Landschaftsarchitekten, Bern an der Schlussbesprechung vom 31. März 2017 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 (talseitig) 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.

Die Fachjury lobte insbesondere die präzise städtebauliche Setzung, die geschickte und überzeugende Einbettung an der exponierten Hanglage sowie die hohe gestalterische Qualität der vielfältigen Freiräume als autofreie Aufenthaltsbereiche. Weiter wurden die hochwertigen Wohnungen und die Materialisierung mit einer Holzverkleidung positiv hervorgehoben (vgl. S. 15 Bericht des Beurteilungsgremiums).

#### **2.1.3 Erarbeitung Richtprojekte und Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung**

Das Siegerprojekt wurde in der nachfolgenden Zeit weiter geschärft und zu einem Richtprojekt Architektur und Umgebung ausgearbeitet. Darauf gestützt wurde der Bebauungsplan erstellt. Zusammen mit dem Bebauungsplan wird auch die Grundnutzung angepasst, die eine Teilzonenplanänderung bedingt. Mit dem Bebauungsplan und der Teilzonenplanänderung wird das Projekt planungs- und baurechtlich gesichert. Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 371 (ohne Wald), 3765 (ohne Wald) und 6060.

Die nicht bewaldeten Bereiche der Parzellen Nrn. 371, 3765 sollen vom Übrigen Gebiet 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 der Verkehrszone zugewiesen werden. Die gesamte spezielle Wohnzone Weinhalde soll mit einer Bebauungsplan- und einer Konkurrenzverhaltenspflicht 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.

#### **2.1.4 Kantonale Vorprüfung**

An der Sitzung vom 31. Januar 2019 hat der Stadtrat den Bebauungsplan, die Teilzonenplanänderung und den Erschliessungsrichtplan in die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 21. August 2019 enthält folgendes Ergebnis:

*«Die im Entwurf vorliegende Teiländerung der Ortsplanung der Stadt Kriens im Gebiet Weinhalde, der Bebauungsplan und der Erschliessungsrichtplan können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Die Überbauung trägt dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung. An zentrumsnaher und landschaftlich attraktiver Lage wird eine Siedlungslücke geschlossen. Für die Erschliessung ist Wald zu roden. Die Nachweise für die Rodungsvoraussetzungen sind erbracht.*

*Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (Nutzungsplanung) und den Stadtrat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Nutzungsplanung und die Richtplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen».*

#### **2.1.5 Mitwirkung**

Parallel zum Vorprüfungsverfahren wurde eine öffentliche Mitwirkung zum Planungsvorhaben durchgeführt. Der Bebauungsplan, die Teilzonenplanänderung und der Erschliessungsrichtplan lagen vom 3. April bis 10. Mai 2019 öffentlich zur Mitwirkung auf. Während zwei Sprechstundenterminen bestand die Möglichkeit, sich gezielt bei den Planungsverantwortlichen zu informieren.

Mit der Mitwirkung erhielten alle interessierten Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete die Gelegenheit, sich mit den Planungsentwürfen zu befassen und Anregungen, Bemerkungen oder Korrekturvorschläge einzubringen.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen acht schriftliche Eingaben bei der Stadt Kriens ein. Nach Ablauf des Vorprüfungsverfahrens (vgl. 2.1.4) wurden die Mitwirkungseingaben ausgewertet.

Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind im Mitwirkungsbericht festgehalten.

#### **2.1.6 Überarbeitung des Entwurfs**

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.

Der Einwohnerrat hat den Bericht und Antrag an seiner Sitzung vom 7. November 2019 beraten und ist auf die Vorlage eingetreten. Aufgrund der Beratung ergaben sich eine Reduktion der temporären Rodungsfläche von 456 auf 138 m<sup>2</sup> und redaktionelle Anpassungen im Planungsbericht.

### 2.1.7 Auflageverfahren

Der vom Einwohnerrat verabschiedete Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung, Teil-Erschliessungsrichtplan und Waldfeststellung lag vom 19. November bis 18. Dezember 2019 während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind sechs Einsprachen, davon drei auch betreffend Rodungsgesuch, eingegangen.

## 2.2 Weitere Verfahrensschritte

~~Der Bebauungsplan, die Teilzonenplanänderung und der Erschliessungsrichtplan liegen nach der ersten Lesung im Einwohnerrat während 30 Tagen mit der Möglichkeit zu formellen Einsprachen resp. Stellungnahmen (Erschliessungsrichtplan) öffentlich auf.~~ In der 2. Lesung erlässt der Einwohnerrat den Bebauungsplan, die Teilzonenplanänderung sowie den Erschliessungsrichtplan und entscheidet über allfällig nicht gütlich erledigte Einsprachen. Neue Änderungen des Bebauungsplans und/oder der Teilzonenplanänderung sind in der 2. Lesung auf Antrag möglich. Veränderungen, die unmittelbare Auswirkungen auf die Grundeigentümer haben, erfordern das rechtliche Gehör und deshalb eine Neuauflage. ~~Dies würde den Prozess der Planungen erheblich verzögern.~~ Der Bebauungsplan, die Teilzonenplanrevision und der Erschliessungsrichtplan werden mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig. Die weiteren Verfahrensschritte sind:

<del>1. Lesung Einwohnerrat</del>	<del>SR / ER</del>	<del>7. November 2019</del>
<del>Öffentliche Auflage</del>	<del>BUD</del>	<del>Nov./Dez. 2019</del>
<del>Allfällige Einspracheverhandlungen</del>	<del>BUD</del>	<del>Jan. 2020</del>
<b>2. Lesung Einwohnerrat</b>	<b>SR / ER</b>	<b>7. Mai 2020</b>
Beschwerde-/Referendumsfrist	SR	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	BUWD / RR	anschliessend

## 3 Die nicht gütlich erledigten Einsprachen

Von den insgesamt 6 eingegangenen Einsprachen wurden 3 Einsprachen zurückgezogen. Eine Einsprache wurde direkt schriftlich abgehandelt. Zu den übrigen Einsprachen wurden jedoch im Sinne von § 62 Abs. 1 PBG Einspracheverhandlungen mit dem Ziel einer gütlichen Erledigung geführt.

### 3.1 Einsprachelegitimation

Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG sind zur Erhebung von Einsprachen Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheides oder Beschlusses ein schutzwürdiges Interesse haben. Ein schutzwürdiges Interesse ist dann zu bejahen, wenn ein Einsprecher über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides zieht. Ein Kriterium für die Beurteilung der Einsprache-Befugnis stellt somit die räumliche Nähe dar. In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wurde die Legitimation von Nachbarn grundsätzlich nur bis zu einem Anstand von ca. 100 m bejaht (BGE 121 II 171; 1C\_340/2007). Somit ist auf die Anträge der Einsprechenden nur insoweit einzutreten, als diese im Sinne der vo-

rangehenden zitierten Rechtsprechung in einem räumlichen Zusammenhang des öffentlich aufgelegten Bebauungsplans mit Teilzonenplanänderung und Erschliessungsrichtplan stehen.

Zudem gilt es zu beachten, dass gemäss § 62 Abs. 5 PBG Einsprachen einen konkreten Antrag und dessen Begründung enthalten müssen. Insoweit daher die Anträge nicht hinreichend konkretisiert sind, ist auf die Einsprache ebenfalls nicht einzutreten.

### **3.2 Einsprache der Erbgemeinschaft Rolf Helfenberger sel. sowie Yves Wymann und Sabine Brühlhart Wymann, vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Peter Möri**

Margrith Helfenberger-Villiger, Oberhusrain 21, 6010 Kriens  
Mirjam Fischer-Helfenberger, Konstanz 1, 6023 Rothenburg  
Raphael Helfenberger, Laupenring 161, 4054 Basel  
Yves Wymann und Sabine Brühlhart Wymann, Oberhusrain 21, 6010 Kriens

#### **Antrag 1 der Einsprache**

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 Dienststellen 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 Pendeuz 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 Mülirain, 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 Enthaltung auf den Bericht und Antrag eingetreten. Von zahlreichen Eingaben (8) im Mitwirkungsverfahren kann keine Rede sein.

#### Bauzonenkapazität

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 BUWD\_190821, 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)**

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

### **Erwägungen der Stadt Kriens**

#### 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 BUWD\_190821, 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.

### 3.3 Einsprache von 5 Miteigentümern Oberhusrain 20, vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Tobias Bättig

Robert Brun, Oberhusrain 20, 6010 Kriens  
Muriel Tinner, Oberhusrain 20, 6010 Kriens  
Beat Spinatsch, Oberhusrain 20, 6010 Kriens  
Paul Bättig, Oberhusrain 20, 6010 Kriens  
Ursula Bättig, Oberhusrain 20, 6010 Kriens

#### Antrag 1 der Einsprache

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 der Einsprache

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, teilrevidiert 2015, ist jede Gemeinde einer von 8 Gemeindekategorien mit unterschiedlichen

Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt. Kriens ist der Gemeindegategorie 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 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.

Die Vorgaben gemäss kantonalem 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 der Einsprache**

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

#### **Antrag 4 der Einsprache**

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 BUWD\_190821, 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.

### 3.4 Einsprache von Nicole-Regli-Freivogel, Simon Regli, Adrian Lindenmann, konzeptform gmbh, Maria Meier-Gassmann und Björn Futterer, alle Oberhusrain 20, Kriens

#### Antrag der Einsprache

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 walddrechtlicher Sicht kann das Rodungsbegehren in Zusammenhang mit der Erschliessung in Aussicht gestellt werden. (7c\_Stellungnahme rawi\_180428, 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 anzudenken. 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 Bachtobel, 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.

## **4 Politisch oder rechtlich relevante Themen**

### **4.1 Einzonungsbedarf**

Gemäss der kantonalen Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des kantonalen Richtplans 2009, teilrevidiert 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. Den Gemeinden in der Kategorie Z3 wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.9 % bis in das Jahr 2035 zu Grunde gelegt. Daraus kann die zulässige Bauzonendimensionierung (insbesondere Bedarf für allfällige Einzonungen) bestimmt werden. Bei einer Einwohnerzahl der Stadt Kriens von 26'997 (Ende 2017) würde dies ein Bevölkerungswachstum auf 32'850 EinwohnerInnen im Jahr 2035 bedeuten.

Rechnerisch verfügt die Stadt Kriens bis ins Jahr 2035 über ausreichend Bauzonen, insbesondere aufgrund der grossen Kapazitäten im Raum LuzernSüd. Der aktuelle Zonenplan würde eine Einwohnerkapazität von 35'500 EinwohnerInnen im Jahr 2035 zulassen.

Die vorliegende Kapazitätserweiterung um zusätzlich rund 108 EinwohnerInnen entspricht ca. 0.4 % der heutigen Einwohnerzahl.

Für die Z3-Gemeinden gilt gemäss kantonalem Richtplan im Besonderen, dass diese auch Einwohnerkapazitäten ausweisen sollen, die in den Z1-Gemeinden «kantonales Hauptzentrum» und Z2-Gemeinden «kantonales Nebenzentrum» räumlich nicht möglich sind, weil dies im Interesse der kantonalen Raum-, Achsen- und Zentrenstrategie liegt. So ist der Einzonungsbedarf in der Stadt Kriens differenziert zu betrachten. Der Zonenplan weist nachweislich grosse Reserven im Gebiet LuzernSüd auf. Der kantonale Richtplan sieht vor, dass regional koordinierte Entwicklungen wie in LuzernSüd – unabhängig der Wachstumswerte je Gemeinde – möglich sind im Sinne eines kantonal abgestimmten

Entwicklungsanspruchs. Damit abgestimmt sind im Rahmen des rein kommunalen Entwicklungsbedarfs noch zweckmässige Siedlungserweiterungen an zentralen Lagen in den Zentrumsgemeinden möglich. Dies unter Voraussetzung, dass der Bauzonenflächenbedarf pro EinwohnerIn mindestens konstant bleibt. Im Fall der Weinhalde beträgt der Baulandbedarf 103 m<sup>2</sup> je EinwohnerIn und liegt nur geringfügig über dem aktuellen Wert des Zonenplans von 100 m<sup>2</sup>/EinwohnerIn (Median), hingegen deutlich unter der Mindestdichte von 145 m<sup>2</sup>/EinwohnerIn für Z3-Gemeinden gemäss kantonalem Richtplan. Somit trägt die geplante Überbauung massgeblich zu Schliessung einer Siedlungslücke mit einer kompakten Siedlung und einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei.

Insgesamt wird mit der geplanten Einzonung und dem Überbauungsprojekt Weinhalde eine kompakte Siedlung geschaffen unter Berücksichtigung ausreichender Erholungs- und Freiräume und somit eine zentrale Forderung des Raumplanungsgesetzes erfüllt. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern hält im Vorprüfungsbericht vom 21. August 2019 fest, dass die vorliegende Planung diese Vorgabe in vorbildlicher Weise erfüllt. Weiter entspricht die Einzonung Weinhalde nicht nur der vom Kanton Luzern gewünschten Entwicklung und wurde von kantonomer Seite bestätigt (vgl. Vorprüfungsbericht), sondern auch der Strategie der räumlichen Entwicklung der Stadt Kriens (vgl. 4.2.1).

#### **4.2 Gemeindeinitiative «Einzonungsmoratorium für 15 Jahre»**

Die Gemeindeinitiative «Einzonungsmoratorium für 15 Jahre», welche gemäss Beschluss des Stadtrates Kriens vom 5. Juni 2019 zustande gekommen ist, lautet wie folgt:

*«Gestützt auf § 16 der Gemeindeordnung Kriens in Verbindung mit § 38 des Gemeindegesetzes beantragen die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Stadt Kriens folgende Ergänzung der Gemeindeordnung:*

##### *§ 54 Übergangsbestimmung Einzonung Bauland*

*Der Stadtrat und der Einwohnerrat verzichten darauf, in den nächsten 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung, Anträge für Einzonungen von Bauland zu behandeln. Ausgenommen davon sind Einzonungen für die Schaffung von Flächen für öffentliche Nutzungen von Bund, Kanton oder Stadt.»*

Da das Zustandekommen der Gemeindeinitiative am 8. Juni 2019 im Luzerner Kantonsblatt Nr. 23 veröffentlicht wurde, hat der Stadtrat dem Einwohnerrat grundsätzlich innert einem Jahr Antrag und Bericht zu unterbreiten. Die obligatorische Volksabstimmung ist innert 6 Monaten ab entsprechendem Beschluss des Einwohnerrates durchzuführen.

Falls die Gemeindeinitiative durch Einwohnerrat oder Stimmvolk angenommen wird, darf ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft das Gesetzgebungsverfahren einer Einzonung nicht mehr weiterverfolgt werden. Konkret heisst das für die Einzonung Weinhalde, dass entsprechend dem Wortlaut der Bestimmung von § 54 der Gemeindeordnung, dass ab

Rechtskraft der genehmigten Initiative weder Einwohnerrat noch Stadtrat darüber Beschluss fassen (Einwohnerrat) bzw. B + A (Stadtrat) stellen, Einspracheverhandlungen durchführen (Stadtrat) dürfen. Das Areal Weinhalde könnte somit nicht mehr eingezont werden (in den nächsten 15 Jahren ab Rechtskraft von § 54 der Gemeindeordnung). Setzt der Einwohnerrat die Einzonung und den Bebauungsplan Weinhalde in der zweiten Lesung vor einer allfälligen Abstimmung zur Gemeindeinitiative fest, dann läuft das Verfahren weiter. Der Regierungsrat des Kantons Luzern wäre bei seiner Genehmigung der Ortsplanung von dieser Bestimmung nicht betroffen. § 54 der Gemeindeordnung verhindert somit nicht die Genehmigung der Einzonung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern, falls die Gemeindeinitiative erst nach Unterbreitung der Einzonung an den Regierungsrat zur Genehmigung gemäss § 64 PBG rechtskräftig würde.

### 4.3 Erschliessung und Waldrodung

Heute ist das Areal Weinhalde, trotz seiner Lage mitten im Siedlungsgebiet, noch nicht direkt erschlossen. Dennoch bestand bereits in den 70er und 80er Jahren die planerische Absicht der damaligen Gemeinde Kriens, die Weinhalde ab dem Oberhusrain zu erschliessen. Dies zeigt zum einen der Zonenplan von 1972, in dem eine Strassenlinie ab heutigem Oberhusrain zur Oberen Weinhalde mit der Querung des Waldareals entlang des Oberhusbachs eingetragen war. Zum anderen wurde bereits beim Bau des Oberhusrains eine Erschliessung der Weinhalde mitgedacht. Entsprechend ist auch die Kurve grosszügig gestaltet. In der Erschliessungsstudie aus dem Jahr 1980 ist ersichtlich, dass der Oberhusrain im Bereich der Kurve am Oberhusbach hinsichtlich eines seitlichen Einmünders ab der Weinhalde speziell ausgebildet wurde (reduziertes Längsgefälle, Fahrbahnverbreiterung). Damals wurde die planerische Regelung dieser Planungsabsicht zu wenig beachtet und die Umsetzung des Vorhabens nicht rechtsverbindlich gesichert.

Mit der letzten Ortsplanungsrevision wurde für die Areale Mülirain, Bosmatt und Schlund ein Teil-Erschliessungsrichtplan erarbeitet. Dieser muss für die Weinhalde um ein weiteres Massnahmenblatt ergänzt werden. Deshalb soll nun parallel zum Erlass des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung koordiniert ein Ergänzungsblatt zum bestehenden Erschliessungsrichtplan erstellt und damit die raumplanerische Voraussetzung geschaffen werden.

Wald kann grundsätzlich nicht für Siedlungszwecke gerodet werden. Liegen jedoch übergeordnete öffentliche Interessen vor, kann die Rodung geprüft werden. In einem ersten Schritt wurde eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Vorgaben aus der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung und der Bundesgesetzgebung über den Wald durchgeführt. Von den drei geprüften Varianten Oberhusrain, Waldheimstrasse und Zumhofhalde-Obere Weinhalde ging die Erschliessung ab dem Oberhusrain als Bestvariante hervor. Sie ist gemäss detailliertem Variantenstudium die raumplanerisch zweckmässigste Erschliessung (vgl. Faktenblatt Erschliessung). So ist sie die kürzest mögliche Erschliessung mit einem geringen landschaftlichen Eingriff. Zudem macht der durch diese Variante gewonnene verkehrsfreie Freiraum diese Erschliessung zur besten Lösung. Der motorisierte Verkehr wird direkt vom Oberhusrain in eine Tiefgarage geführt. Um diese Erschliessung zu ermöglichen, muss jedoch eine Kleinstfläche Wald (133 m<sup>2</sup>) im Mittelhubstobel gerodet und eine Brücke erstellt werden.

Für jede Rodung ist in derselben Gegend mit standortgerechten Arten Realersatz zu leisten. Die Ersatzaufforstungsfläche wird innerhalb des Bebauungsplanperimeters zur Arrondierung des bestehenden Waldes west- und ostseitig geleistet. Für die Rodung mit Ersatzaufforstung läuft parallel zum Ortsplanungsverfahren Weinhalde (Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung) auch ein Rodungsverfahren. 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.»

Die Waldränder sind durch ein Waldfeststellungsverfahren festzulegen. Die Erschliessung wird mittels Teil-Erschliessungsrichtplan gesichert.

#### **4.4 Energie und Mobilität**

##### **4.4.1 Energie**

Bei Einzonungen können erhöhte Anforderungen an die Energie geltend gemacht werden. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde von der Stadt Kriens (damals noch Gemeinde Kriens) eine effiziente Energienutzung durch das Erstellen einer eigenen Heizanlage in Form einer Wärmepumpe gefordert, jedoch nicht explizit der erhöhte Gebäudestandard nach Art. 52 Bau- und Zonenreglement. Letzterer richtet sich nach dem Merkblatt SIA 2040 „SIA-Effizienzpfad Energie“ für 2000-Watt-kompatibles Bauen. Zeigt sich im Rahmen des Projektfortschritts, dass einzelne Zielwerte nicht erreicht werden können, kann in begründeten Fällen gemäss Art. 13 Abs. 4 Verordnung zum Bau- und Zonenreglement (BZV) eine Abweichung von den Zielwerten beantragt werden. Der erhöhte Gebäudestandard wurde bislang in Gebieten von LuzernSüd und für die mit der letzten Ortsplanungsrevision eingezonten Areale Müllrain und Bosmatt festgelegt.

Die Weinhalde AG hat das Richtprojekt von Fachexperten hinsichtlich der Machbarkeit des Energiestandards überprüfen lassen. Der Prüfungsbericht von Amstein+Walthert AG zeigt, dass der SIA-Effizienzpfad mit dem bestehenden Richtprojekt nicht erfüllt wird. Gründe für die Zielverfehlung sind insbesondere die Anzahl Parkplätze, die im Bereich Mobilität zu hohen Kennwerten führt und die mit der Parkplatzzahl verbundene Geschossfläche, die im Bereich Erstellung zu überhöhten Kennwerten führt. An einer solchen Hanglage könnte das Projekt nur mit massiven Projektänderungen 2000-Watt-kompatibel erstellt werden.

Es stellt sich die Frage, ob das Areal überhaupt in das Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard eingezont werden soll, wenn bereits heute klar ist, dass eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 13 Abs. 4 BZV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt werden muss. Um als Energiestadt mit gutem Beispiel voranzugehen, damit sich die Gemeinde für die Zukunft nichts verspielt und im Sinne einer Gleichbehandlung mit anderen Arealen (Bosmatt, Müllrain) beabsichtigt der Stadtrat, das Areal in das Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard einzuzonen. Damit das Wettbewerbsprojekt trotzdem realisierbar ist, wird in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan der Standard Minergie A-Eco oder ein gleichwertiger Standard als realisierbare und sinnvolle Alternative definiert (analog Bebauungsplan Müllrain).

##### **4.4.2 Mobilität**

Im Programm zum Projektwettbewerb wurde die Erstellung der maximal erlaubten Abstellplätze gemäss Parkplatzreglement vorgegeben. Der Kanton hält im Vorprüfungsbericht vom 21. August 2019 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.

Das Parkplatzangebot wurde nach der VSS Norm 640 281 und in Abhängigkeit des Standorts (Hanglage) und unter Berücksichtigung der Distanz zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs sowie dessen Bedienungshäufigkeit berechnet. Danach beträgt das Parkplatzangebot im Minimum 70% und im Maximum 90 % des Normbedarfs, wonach zwischen 57 und 74 Parkplätze zu erstellen sind. Diese generieren ein geringes Verkehrsaufkommen von ca. 155 - 200 Fahrten pro Tag. Die genaue Bemessung der Parkplätze erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die Anzahl Veloabstellplätze richten sich nach Art. 12 BZV. 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.

#### 4.5 Wohnungsspiegel

Es sind ca. 45 Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Grösse geplant, die für Familien, Paare und ältere Menschen angeboten werden, sodass ein lebhaftes und durchmisches 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.

#### 4.6 Spiel- und Freizeitflächen

Die drei Hauptbauten werden von einem grosszügigen Aussenraum umschlossen. Diese 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 «Aus-sichtsterrasse» 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 Haupterschliessungsachse (verkehrs-frei) dient im Zentrum der Überbauung als Spielstrasse und ist entsprechend breiter gestaltet. Entlang der Erschliessungsachsen sind Gemeinschaftsflächen vorhanden. Mit der als Fussball- und Spielwiese genutzten Parzelle 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.

#### 4.7 Mehrwertausgleich

Der gesamte Bebauungsplanperimeter ist mehrwertabgabepflichtig.

##### 4.7.1 Rechtsgrundlage für Mehrwertausgleich

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern am 1. Januar 2018 ist nach § 105 eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent geschuldet, wenn der Tatbestand einer Neueinzonung, Um- und Aufzonung in Gebieten mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Bebauungs- oder Gestaltungsplan) sowie eines Erlasses oder einer Änderung eines Bebauungsplans erfüllt ist und wenn der Mehrwert über 100'000.00 Franken\* beträgt.

##### 4.7.2 Ermittlung des Mehrwerts

Der planungsbedingte Mehrwert ist gemäss § 105b Abs. 2 PBG nach den anerkannten Methoden zu ermitteln. Stichtag für die Festlegung des Planungsmehrwerts ist der Tag der Rechtskraft der Zonenplanänderung und des Bebauungsplans.

\* Die Grenze, ab der für Mehrwerte eine Abgabe zu erheben ist, soll unter Beachtung eines Bundesgerichtsurteils von bisher 100'000 auf neu 50'000 Franken gesenkt werden. Einzonungen können erst genehmigt werden, wenn das PBG den Bundesvorgaben entspricht. Dieser Vorbehalt betrifft nur die Genehmigung durch den Regierungsrat und wirkt sich nicht auf die öffentliche Auflage und Beschlussfassung aus.

Damit eine unabhängige und objektive Ermittlung des Mehrwertes gewährleistet wird, wurde ein qualifiziertes Gutachten bei einem anerkannten Bewertungsunternehmen eingeholt.

Für die Berechnung des Mehrwerts hat die Stadt Kriens die HPS Real Estate AG beauftragt. Der Mehrwert der einzuzonenden und umzuzonenden Grundstücke wird als Differenz zwischen den Zuständen «Altes Recht» zu «Neues Recht» ermittelt. Als «Altes Recht» gelten für die einzuzonende Teilfläche die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und für die umzuzonende Teilfläche die Regelbauhöhe der Wohnzone A. Als «Neues Recht» gelten die Kennwerte des Bebauungsplans Weinhalde.

Für den Gesamtperimeter wurde ein Mehrwert von Fr. 13'640'000.00 ermittelt. Da die Mehrwertabgabe bei einer Einzonung gegenüber dem Kanton Luzern, hingegen bei einer Umzonung gegenüber der Stadt Kriens fällig ist, wurde die Ermittlung des Mehrwerts des Gesamtareals auf die Flächen der Ein- resp. Umzonung aufgeteilt. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis betreffend Mehrwert des Projekts Weinhalde:

- Einzunende Teilfläche (Grundstücke Nrn. 371 und 3765 ohne Wald vom Übrigen Gebiet B in die spezielle Wohnzone, Grundstück Nr. 3766 von Wald in die Verkehrszone): Mehrwert Fr. 13'100'000.00, Mehrwertabgabe Fr. 2'620'000.00 (20 %)
- Umzunende Teilfläche (Grundstück Nr. 6060): Mehrwert Fr. 540'000.00, Mehrwertabgabe Fr. 108'000.00 (20 %)

#### 4.7.3 Veranlagung Mehrwertausgleich und Mittelverwendung

Nach Rechtskraft der Planänderung ist das Veranlagungsverfahren für die Mehrwertabgabe einzuleiten. Die Mehrwertabgabe im Umfang von Fr. 2'620'000.00, die durch die Einzonung erfolgt, fliesst zu Fr. 2'489'000.00 in den vom Kanton verwalteten Mehrwertabgabe-Fonds. Aus diesem Fonds finanziert der Kanton Rückzonungen überdimensionierter Bauzonen. Eine Aufwandpauschale von 5 Prozent der Mehrwertabgabe (entspricht Fr. 131'000.00) verbleibt in der Stadt Kriens.

Für den durch die Rodung ermöglichte Mehrwert ist ein Ausgleichsbetrag (50 % des Mehrwerts, abzüglich Rodungersatzkosten) dem kantonalen Fonds für Walderhaltung zuzuweisen. Die Festsetzung des Ausgleichsbetrags erfolgt durch die kantonale Dienststelle lawa.

Der Planungsmehrwert, der durch die Umzonung der Parzelle Nr. 6060 (von der Wohnzone A in die spezielle Wohnzone) erzielt wird, verbleibt in der Stadt Kriens. Die Mehrwertabgabe für das umzuzonende Grundstück Nr. 6060 (Fr. 108'000.00) sowie der Pauschalbeitrag (Fr. 131'000.00) werden zugunsten des städtischen Fonds verbucht. Anstelle einer Veranlagung der Mehrwertabgabe kann der Stadtrat einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Gegenstand eines solchen Vertrags können gemäss § 105a Abs. 2 PBG Leistungen sein, wie z.B.

- Beteiligung an der Infrastruktur
- Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums
- Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung
- Abtausch oder Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist
- Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung
- Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben

Keine dieser Leistungen bietet sich für die Weinhalde an. Die Zugänglichkeit des Freiraums wird mittels öffentlichen Wegen im Bebauungsplan bereits geregelt. Für die Übernahme der Planungskosten existiert eine Finanzierungsvereinbarung. Ein Vertrag für eine zeitgerechte Realisierung soll unabhängig von der Mehrwertabgabe bis zur zweiten Lesung im Einwohnerrat abgeschlossen werden. Zudem ist das Areal aufgrund seiner Lage nicht für öffentliche Einrichtungen und preisgünstigen Wohnraum geeignet. Aus diesen Gründen und weil für den einzuzonenden Perimeter ohnehin ein Veranlagungsverfahren durchgeführt werden muss, soll die Mehrwertabgabe bei der Umzonung ebenfalls in Form einer finanziellen Abgeltung veranlagt werden.

## **5 Würdigung**

### **5.1 Würdigung in Abstimmung mit übergeordneten Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons Luzern mit dem kantonalen Richtplan überein.

### **5.2 Würdigung in Abstimmung mit bisherigen Strategien des Stadtrats**

Der Bebauungsplan ist auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Kriens ausgerichtet. Dieser entspricht den nachstehenden Leitsätzen und Zielen.

#### **5.2.1 Strategie der räumlichen Entwicklung vom 23. Februar 2011**

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde 2011 erarbeitet, vom Einwohnerrat am 7. April 2011 zur Kenntnis genommen und bildet seither die Basis für die Überarbeitung der Ortsplanung. Darin hat der damalige Gemeinderat seine Absichten betreffend kurzfristigen Einzonungen festgelegt. Bereits in der Präambel bezeichnet er dazu die drei Areale Mülirain, Bosmatt und Weinhalde. Gemäss räumlicher Strategie der Stadt Kriens handelt es sich bei der Weinhalde um ein potenzielles Einzonungsgebiet. Die räumliche Strategie sieht vor, dass das Baugebiet auf das heute vorhandene Siedlungsgebiet begrenzt wird und Einzonungen kurzfristig nur in den Gebieten Mülirain, Bosmatt und Weinhalde umgesetzt werden. Weiter sollen Konkurrenzverfahren und der Einbezug von Fachpersonen gefördert werden (S6). Aussenräume haben eine hohe Aufenthaltsqualität vorzuweisen. Im Rahmen von Bebauungsplänen wird eine hohe Energieeffizienz gefordert (E2).

### **5.3 Würdigung des Stadtrats**

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 gemeindeeigenen Areale Mülirain und Bosmatt im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2014 nun auch das dritte damals vorgesehene Areal Weinhalde eingezont wird. So musste das Einzonungsbegehren damals wegen der ungelösten Erschliessungsfrage sistiert werden. Politisch war die Einzonung 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 mittels Bebauungsplan, Teiländerung der Ortsplanung und Teil-Erschliessungsrichtplan baureif sowie verfügbar gemacht, so dass eine bauliche Entwicklung stattfinden kann. Damit

wird eine Baulücke im Siedlungsgebiet geschlossen und somit die Strategie der kompakten Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

- Das mittels Konkurrenzverfahren qualitativ entwickelte Areal hat Vorzeigecharakter. Die Verdichtung findet auf hohem architektonischem und städtebaulichem Niveau mit einer sorgsamten 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
- Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans werden Grundstückgewinn- und Gewinnsteuern (Grundstücke befinden sich im Geschäftsvermögen der ehemaligen Gärtnerei Bieri) in einem hohen sechsstelligen Betrag zu Gunsten der Stadt Kriens fällig. Ferner fallen künftig durch die Veräusserung der Stockwerkeigentumseinheiten substantielle Gewinn- und Handänderungssteuern an.

Wie ist das weitere Vorgehen?

- Die Unterstützung durch das kommunale Parlament ist ein wichtiges Zeichen für die Akzeptanz des Projektes. Sie ermöglicht dem Stadtrat die öffentliche Auflage durchzuführen und dem Einwohnerrat anschliessend die Vorlage in zweiter Lesung zum Beschluss zu unterbreiten.
- Nach dem Beschluss des Einwohnerrates untersteht die Vorlage dem fakultativen Referendum. Der Einwohnerrat hat keine Möglichkeit, den Beschluss obligatorisch dem Volk in einer Abstimmung zu unterbreiten. Nach Ablauf der Referendumsfrist und nach einer allfällig positiven Volksabstimmung genehmigt der Regierungsrat den Bebauungsplan, die Teilzonenplanänderung sowie den Teil-Erschliessungsrichtplan abschliessend.
- Falls die Gemeindeinitiative «Einzonungsmoratorium für 15 Jahre» ~~vor Rechtskraft der Einzonung Weinhalde~~ rechtskräftig würde, hätte dies zur Folge, dass weder Einwohnerrat noch Stadtrat darüber Beschluss fassen dürfen und das Genehmigungsverfahren nicht mehr weiterverfolgt werden könnte bzw. das Areal Weinhalde in den nächsten 15 Jahren nicht eingezont werden kann. Für den Stadtrat ist Planungssicherheit ein wichtiger Grundsatz. Er unterbreitet deshalb das Ortsplanungsgeschäft dem Einwohnerrat jetzt unabhängig vom Ausgang der Gemeindeinitiative.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### Antrag

Der Stadtrat beantragt, **den Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung und Erschliessungsrichtplan Weinhalde in der vorgelegten Form zu genehmigen.**

Berichterstattung durch Bauvorsteher Matthias Senn.

Stadtrat Kriens



---

Cyrill Wiget  
Stadtpräsident



---

Guido Solari  
Stadtschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan «Weinhalde», Situationsplan und Schnitte, 1:500
- Bebauungsplan «Weinhalde», Sonderbauvorschriften
- Teilzonenplanänderung Weinhalde, 1:1'500
- Bau- und Zonenreglement, Anpassung Art. 7 und 9
- Teil-Erschliessungsrichtplan
- Raumplanungsbericht
- Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Alle weiteren orientierenden Dokumente werden elektronisch zur Verfügung gestellt

**Beschlusstext zu Bericht und Antrag  
Nr. 240/2019**

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 Gemeindeordnung der Stadt Kriens vom 13. September  
2007

betreffend

## **Bebauungsplan, Teilzonenplanänderung und Erschliessungsrichtplan Weinhalde**

beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Weinhalde sowie das Bau- und Zonenreglement mit den dazugehörigen Teilzonenplänen werden genehmigt
2. Folgende Einsprachen werden abgewiesen:
  - 2.1 Einsprache der Erbgemeinschaft Rolf Helfenberger sel. sowie Yves Wymann und Sabine 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, Adrian Lindenmann, konzeptform gmbh, Maria Meier-Gassmann und Björn Futterer
3. Der Bebauungsplan sowie das Bau- und Zonenreglement mit den dazugehörigen Teilzonenplänen sind dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung zu unterbreiten.
4. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Stadtrat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigten Einsprachen mitzuteilen.

Kriens, 7. Mai 2020

Einwohnerrat Kriens

---

Roger Erni  
Präsident

---

Guido Solari  
Stadtschreiber

*Gemäss § 5 Abs. 2 der Verordnung zur Regelung der politischen Rechte aufgrund der ausserordentlichen Lage infolge des Coronavirus (Covid-19) (SRL 10a) dürfen Unterschriften zu Referenden erst ab dem 1. Juni 2020 gesammelt werden. Somit endet die Frist zur Einreichung eines Referendums am 30. Juli 2020.*