

Bebauungsplan Eichhof West

Planungsbericht

Parzellen GB Nr. 3, Nr. 826, Nr. 2993, Nr. 2994 und Nr. 115



20. August 2014

Auftrag	Bebauungsplan Eichhof West
Auftraggeber/in	BVK Immobilien AG, c/o BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 63, Postfach, 8090 Zürich Gemeinderat Kriens, Schachenstrasse 13, 6010 Kriens
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleitung	Planteam S AG, Daniel Stalder, 041 469 44 54, daniel.stalder@planteam.ch
Mitarbeit	Planteam S AG, Martin Nevosad, 041 469 44 67, martin.nevosad@planteam.ch Planteam S AG, Christine Bopp, 041 469 44 68, christine.bopp@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	kri_planungsbericht_bp_eichhof west_140820.docx
Sprachform	Wo die Unterlagen in männlicher Sprachform abgefasst sind, gelten diese sinngemäss auch für die weibliche Form.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
2.	Ausgangslage.....	2
3.	Organisation und Ablauf der Planung	4
3.1	Umfang der Planungsvorlage.....	4
3.2	Projektorganisation	4
3.3	Verfahren und Planungsablauf.....	6
4.	Planungsgrundlagen	8
4.1	Neues Planungs- und Baugesetz	8
4.2	Kantonaler Richtplan.....	8
4.3	Regionalentwicklungsplan 21	8
4.4	Richtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw.....	9
4.5	Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd.....	9
4.6	Entwicklungskonzept für LuzernSüd.....	10
4.7	Hochhauskonzept Region Luzern	13
4.8	Kommunale Nutzungsplanung	14
4.9	Verhältnis Bebauungsplan und Zonenordnung	16
4.10	Verkehr	16
4.11	Energie.....	20
4.12	Lärmimmissionen.....	21
4.13	Störfallrisiken	21
4.14	Kulturobjekt Konsumhof.....	22
4.15	Altlasten.....	22
4.16	Dienstbarkeiten.....	23
5.	Konzeptentwicklung	25
5.1	Studienauftrag über das gesamte Areal 2007/2008	25
5.2	Studienauftrag Areal West 2010.....	26
5.3	Entwurf pool Architektur 2012/13	29
5.4	Projektstudie Schule Areal West 2012/13	30
5.5	Weiterbearbeitung Projekt pool Architektur 2013/14.....	31
6.	Bebauungsplan	32
6.1	Perimeter und Arealstatistik	32
6.2	Übergeordnete Zielsetzung	32
6.3	Art und Mass der baulichen Nutzung	32
6.4	Gestaltungsgrundsatz	36
6.5	Freiraum- und Ökologiekonzept.....	36
6.6	Erschliessung und Parkierung.....	38
6.7	Umwelt, Sicherheit.....	40
6.8	Qualitätssicherung	45
7.	Verkehr	46
7.1	Fahrtenregelung und Verhältnis zur ESP-Planung.....	46

7.2	Verkehrskonzept LuzernSüd.....	47
7.3	Erschliessung und Anpassungen am bestehenden Strassennetz.....	47
7.4	Verkehrsqualität benachbarte Knoten.....	49
8.	Würdigung der Planung	50
9.	Anhang	51
10.	Beilagen zu Bebauungsplan.....	52

1. Einleitung

Auf dem Gebiet zwischen der Brauerei Eichhof und der Autobahneinfahrt Luzern Süd soll künftig Wohnen, Studieren und Arbeiten möglich sein. Das Projekt Eichhof West sieht eine Bebauung für Wohnen sowie Raum für Dienstleistungsbetriebe und Bildungseinrichtungen vor. Grundeigentümerin des Gebiets Eichhof West ist die BVK Immobilien AG, eine Unternehmung der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich.



Abb. 1: Blick von der gegenüberliegenden Strassenseite auf das Gebiet Eichhof West (Visualisierung Stand Planung Oktober 2013)

Das Gebiet soll öffentlich zugänglich und die angrenzenden Gebiete mit Fusswegen erschlossen werden.

Im Reglement des Bebauungsplans Eichhof West ist in Artikel 1 der Zweck wie folgt definiert: „Der Bebauungsplan Eichhof West schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen (unter anderem Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Verkauf) und Hochhäusern nach § 166 PBG“.

Der Bebauungsplan macht unter anderem Aussagen zum Perimeter, zur zulässigen Gebäudehöhe und Gebäudegrösse, zur Nutzung, zur Gestaltung, zur Umgebung, zur Erschliessung und zur Umwelt. Auf diese Weise schafft der Bebauungsplan die nötigen rechtlichen Rahmenbedingungen für das geplante Projekt Eichhof West.

Ein Bebauungsplan bestimmt dagegen nicht, wie die einzelnen Bauten aussehen sollen. Grundrissform, Fassaden und Materialien werden im konkreten Bauprojekt definiert. Und der Bebauungsplan muss genügend Spielraum lassen, um auch alternative Projekte realisieren zu können, falls sich die Verhältnisse ändern (geänderte Nachfragesituation, anderer Nutzer/Investor etc.).

2. Ausgangslage

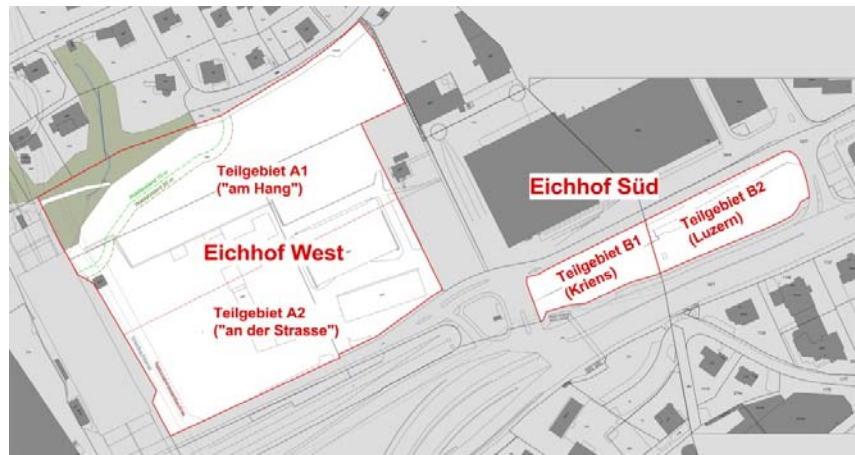


Abb. 2: Übersicht über alle Entwicklungsareale im Gebiet Eichhof (Perimeter)

Die BVK Immobilien AG, c/o BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, verfügt im Gebiet Eichhof über zwei grössere Entwicklungsareale, die heute unternutzt oder zwischengenutzt sind: Eichhof West, westlich der bestehenden Brauerei, sowie Eichhof Süd, südlich davon. Die Areale sollen städtebaulich neu positioniert und räumlich unabhängig voneinander entwickelt werden. Ziel ist es, die Areale an der Stadtgrenze zwischen Kriens und Luzern in nachhaltig konzipierte und qualitativ hochwertige Stadtbausteine/ Quartiere mit gemischter Nutzung zu überführen.

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Entwicklung auf dem Areal Eichhof West. Das benachbarte Areal Eichhof Süd wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Bebauungsplan geregelt.

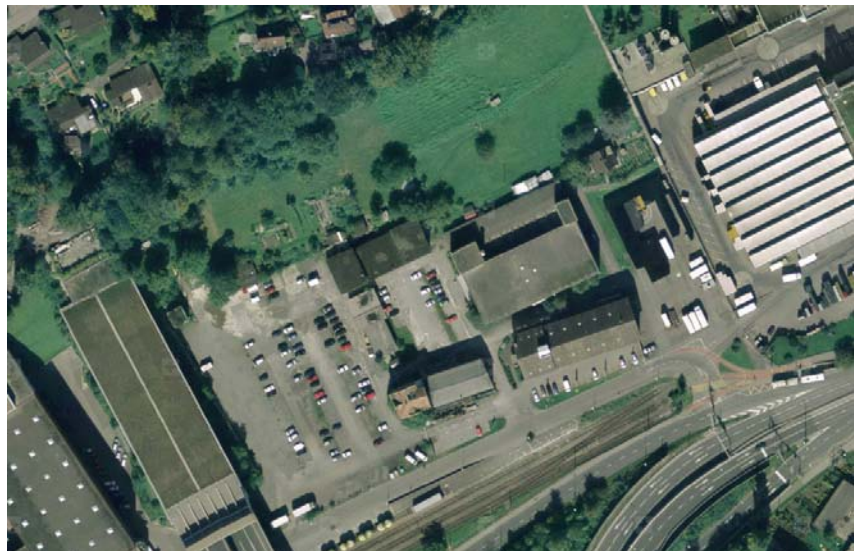


Abb. 3: Luftbild mit Planungsgebiet Eichhof West

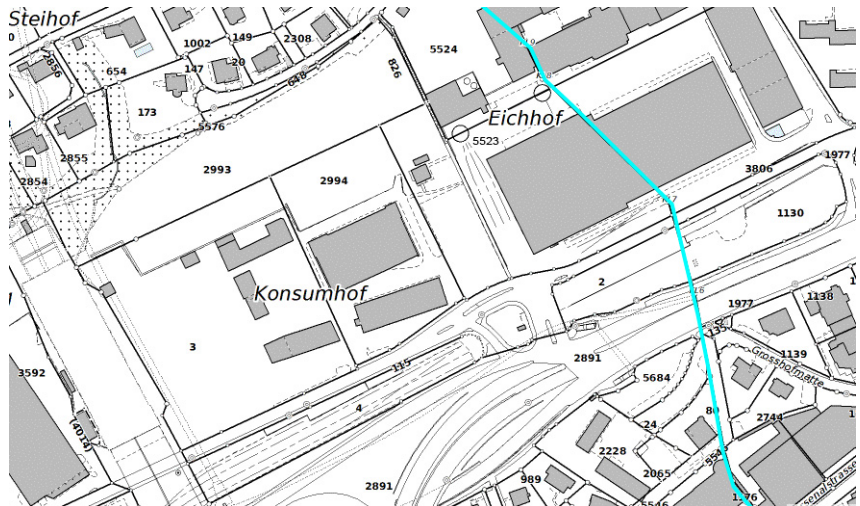


Abb. 4: Grundlagenplan Amtliche Vermessung mit Grundstücks-Nummern und Ortsgrenze Stadt Luzern und Kriens

Das Planungsgebiet Eichhof West an der Langsägestrasse wird im Westen durch das Viadukt der Autobahn A2 mit seiner markanten Lärmschutzhülle und im Osten durch das Betriebsareal der Brauerei Eichhof und deren Vertriebszentrum begrenzt. Im Norden, oberhalb des Hangs gelegen, schliessen sich Wohngebiete mit Einfamilienhäusern an.

Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Nr. 3, Nr. 2993, Nr. 2994 und Nr. 826 GB Kriens mit einer Fläche von insgesamt ca. 29'350 m², davon sind knapp 5 % als Wald festgestellt, und weitere knapp 10 % einer Grünzone zugewiesen.

Innerhalb des im Zonenplan als „Wohn- und Arbeitszone Eichhof War-D“ bezeichneten Areals sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer dichten Bebauung mit den erwähnten gemischten Nutzungen und Hochhäusern (davon eines von 53 m) geschaffen werden.

3. Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Umfang der Planungsvorlage

Rechtsverbindliche Inhalte sind:

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

Orientierende Grundlagen sind:

- Planungsbericht Eichhof West, nach Art. 47 RPV, mit Beilagen:
 - Projektstudien Bebauung mit Berechnungen und Fluchtweg- und Brandschutzkonzept
 - Verkehrsbericht Eichhof West mit 4 Konzeptvarianten Verkehrsregime Langsägestrasse
 - Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West
 - Risikobericht (Kurzbericht nach Störfallverordnung)
 - Risikoermittlung der Kälteanlage Brauerei Eichhof
 - Energiebericht Arealwerte nach sia Merkblatt 2040
 - Besonnungsgutachten
 - Antwortschreiben Astra zu Nationalstrassenbaulinie
 - Plan Gesamtsystem Bypass Luzern, Anschluss Süd
 - Dienstbarkeit Parzellierung und Übertragung von Grundeigentum
 - Modell 1:500

3.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsgrundlagen und der Planungsinstrumente erfolgte durch folgendes Projektteam:

Gemeinde Kriens

Matthias Senn, Gemeindeammann

Thomas Lustenberger, Abteilungsleiter Planungen/Baugesuche

Daniel Burkart, Abteilungsleiter Tiefbau/Werke

Didier Lindegger, Abteilungsleiter Umwelt/Energie

Kurt Margadant, Fachstelle Verkehr

Grundeigentümerin

BVK Immobilien AG, c/o BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

Projektleiter: Patrick Wetter

Erarbeitung Bebauungsplan

Planteam S AG, Luzern

Projektleiter: Daniel Stalder

Verkehrskonzept und Verkehrsbericht

Margadant GmbH, Kriens

Projektleiter: Kurt Margadant

Umweltverträglichkeit

Ernst Basler + Partner AG, Zollikon

Projektleiter: Thomas Leutenegger

Lärmschutz

Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

Projektleiter: Harald Rogg

Störfallvorsorge

Roos und Partner, Luzern

Projektleiter: Leo Strasky

und

Ernst Basler + Partner AG, Zollikon

Projektleiter: Peter Christen

Projektstudien

pool Architektur ZT GmbH, Wien

Projektleiter: Christoph Lammerhuber

Freiraum- und Ökologiekonzept

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern

Projektleiter: Markus Bieri

3.3 Verfahren und Planungsablauf

Ein erster Bebauungsplan „Eichhof West“ wurde 2010 – 2013 parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Zonenordnung) erarbeitet. Gegen das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept hatte sich im Laufe des Verfahrens eine Bürgerinitiative formiert. Insbesondere die zwei Hochhäuser am Hangfuss stiessen auf Widerstand.

Das Ergebnis war, dass der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens statt der geplanten 1. Lesung ein Nicht-Eintreten auf den Bebauungsplan beschloss. Das Verfahren wurde abgebrochen und das Konzept wie auch der Bebauungsplan umfassend überarbeitet.

Der vorliegende, zweite Bebauungsplan „Eichhof West“ wird auf der Grundlage des überarbeiteten Projekts nun erneut zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Umweltverträglichkeit

Werden einer oder mehrere Schwellenwerte zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) überschritten, so muss eine UVP durchgeführt werden. In Frage kommen dafür die Zahl der Parkplätze (Schwellenwert 500 Parkplätze) oder allenfalls die Verkaufsfläche (Schwellenwert 7'500 m²). Auf dem Gebiet des Bebauungsplans Eichhof West sind gemäss Bebauungsplan-Reglement weniger als 500 Parkplätze bzw. 2'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Da diese Werte unter den Schwellenwerten gemäss UVPV liegen, müsste grundsätzlich keine UVP durchgeführt werden.

Für die Beurteilung der UVP-Pflicht ist es jedoch auch von Bedeutung, ob zwischen den Gebieten Eichhof West und Eichhof Süd ein funktionaler Zusammenhang besteht. Dies wäre z.B. denkbar, wenn auf beiden Arealen Verkaufsnutzungen (v.a. kundenintensive) in einer Grösse realisiert würden, welche über die reine Quartiersversorgung hinausgehen. Eine solche Entwicklung könnte allenfalls dazu führen, dass die Zahl der Parkplätze auf beiden Arealen zusammen auf über 500 Plätze ansteigt. Ob ein solcher Zusammenhang besteht und die Zahl von 500 Parkplätzen für beide Areale zusammen überschritten wird, kann zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht beurteilt werden, weil dies von der Entwicklung der Nutzungen auf den beiden Arealen abhängt.

Um für die Stufe Bauprojekt genügend Rechtssicherheit zu haben, wird in Absprache mit der Gemeinde Kriens das UVP-Verfahren freiwillig auf Stufe Bebauungsplan über den Perimeter Eichhof West durchgeführt.

Verkehrstechnischer Nachweis

Unabhängig von der Frage der UVP-Pflicht wird der verkehrstechnische Nachweis auf der Basis der Verkehrsmengen erbracht. Um der Anforderung nach einer gesamtheitlichen Betrachtung im Sinne von Art. 9 Abs. 3 UVPV nachzukommen, werden in einem separaten Bericht die verkehrlichen und die damit verbundenen luft- und lärmseitigen Auswirkungen der beiden Areale zusammen dargestellt.

Weiter wird der Bebauungsplan so aufgegleist, dass das Verkehrsregime mit allen Gestaltungskonzepten der Langsägestrasse kompatibel ist.

Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes wird spätestens im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen sein.

➤ Weitere Ausführungen siehe „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

Bisherige Planungsschritte 1. Bebauungsplan

- | | |
|---|------------------|
| – 1. Studienauftrag | 2007/2008 |
| – 2. Studienauftrag | 1. Halbjahr 2010 |
| – 2. Studienauftrag Weiterbearbeitung | 2. Halbjahr 2010 |
| – Ausarbeitung Entwurf Bebauungsplan | bis Feb. 2012 |
| – Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung | März 2012 |
| – Kantonale Vorprüfung (Phase 1) | Apr. - Juni 2012 |
| – Mitwirkungsverfahren im Rahmen Ortsplanung | Mai 2012 |
| – Koordinationssitzung mit Kanton | 14. Juni 2012 |
| – Bereinigung Entwurf infolge kantonalen Vorprüfung | Okt. 2012 |
| – Kantonale Vorprüfung (2. Phase) | März 2013 |
| – Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat | März 2013 |
| – Geplante 1. Lesung im Einwohnerrat | April 2013 |
| – Rückzug des Projekts | April 2013 |

Bisherige Planungsschritte Überarbeitung Bebauungsplan

- | | |
|--|--------------------------|
| – Überarbeitung des Projekts | Mai – Dez. 2013 |
| – Überarbeitung des Bebauungsplans | Dez. – Jan. 2014 |
| – Koordination mit LuzernPlus | Feb. 2014 |
| – Beschluss GR zur kantonalen Vorprüfung | Feb. 2014 |
| – Kantonale Vorprüfung | Feb. / März 2014 |
| – 1. Lesung GR | 02. April 2014 |
| – 2. Lesung GR | 16. April 2014 |
| – 1. Lesung ER | 22. Mai 2014 |
| – Öffentliche Auflage und Mitwirkungsverfahren | 04. Juni - 03. Juli 2014 |
| – Behandlung Einsprachen | Juli / Aug. 2014 |
| – Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat | Juli 2014 |
| – 2. Beratung und Beschluss Bebauungsplan | 20. Aug. 2014 |

Ausstehende Planungsschritte

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| – 2. Lesung / Beschluss ER | 25. Sep. 2014 |
| – Genehmigung durch Regierungsrat | 1. Quartal 2015 |

4. Planungsgrundlagen

4.1 Neues Planungs- und Baugesetz

Am 01. Januar 2014 ist das neue PBG des Kantons Luzern in Kraft getreten. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG).

- Diese neue Regelung führt in Kriens zu keiner Änderung, da Bebauungspläne hier durch den Einwohnerrat genehmigt und die stimmberechtigten Einwohner ein fakultatives Referendum (gemäss § 69 PBG) ergreifen können.

Die Gemeinde Kriens hat das neue PBG in der Zonenordnung noch nicht verankert. Es gelten weiter die Bestimmungen der bisherigen Baugesetzgebung (AZ, Messweisen, gemäss Anhang PBG und Anhang PBV).

4.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. den Frei- und Grünräumen, für die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

- Mit dem Bebauungsplan Eichhof West werden die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung und damit haushälterische Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten.

4.3 Regionalentwicklungsplan 21

Der Regionalentwicklungsplan 21 (REP 21) wurde zwischen 1999 und 2002 erarbeitet und vom Regierungsrat am 21.09.2004 genehmigt. Gemäss REP 21 gehört das Planungsgebiet „Eichhof West“ zu einem „Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsgebiet von übergeordneter Bedeutung“ (Gebiet K6 Eichhof/Grosshof von kantonaler Bedeutung).

Zwischenzeitlich haben sich die Vorstellungen über die Entwicklung des Areals Eichhof West geändert; weg vom Schwerpunkt Arbeitsgebiet hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit deutlichem Wohnanteil.

- Diese Entwicklungsabsichten wurden 2009/10 mit der Umzonung des Areals in die „Wohn- und Arbeitszone Eichhof War-D“ auch planerisch gesichert. Damit ist die Festlegung im REP 21 für den BP „Eichhof West“ nicht mehr relevant.

4.4 Richtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw

Der Richtplan „Entwicklungsschwerpunkt ESP Eichhof - Schlund - Bahnhof Horw“ wurde vom Einwohnerrat der Gemeinde Kriens am 26.06.2003 genehmigt.

In der Zwischenzeit haben sich die Verhältnisse, auf denen die Aussagen des Richtplans beruhen, teilweise wesentlich geändert. Das damals noch gesamthaft der Arbeitszone zugewiesene Eichhof-Areal wurde mit der Teilrevision 2009/10 zu einem Teil in eine Wohn- und Arbeitszone Eichhof umgezont. Für diverse weitere Areale im Richtplan-Perimeter bestehen Planungen für Neuüberbauungen oder Umnutzungen. Auch zum Verkehr liegen heute neue Studien und Erkenntnisse vor.

- Die im ESP festgehaltenen Erkenntnisse sind insbesondere für die Planungen des Areals Eichhof West überholt und nicht mehr relevant. Eine Aufhebung des ESP ist beabsichtigt.

4.5 Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd



Abb. 5: Ausschnitt Skizze Potenziale der Stadtentwicklung

Im Leitbild werden für die Entwicklungsgebiete in Luzern Süd folgende Ziele und Leitideen formuliert (Auszug):

- Aufwertung Industriezone als hochwertige Arbeits- oder Zentrumszone resp. Umwandlung der monofunktionalen Arbeitsgebiete in Mischzonen oder Zentrumszonen
- Umstrukturierung der Areale nach übergeordneten, städtebaulichen und verkehrstechnischen Überlegungen; Einbindung neuer Projekte in ganzheitliche städtebauliche Kompositionen
- Integration der Entwicklungsprojekte in eine offene, vernetzte Stadtstruktur
- Prüfung von Verdichtungsmöglichkeiten, insb. im Bereich der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

- Aufwertung von Landschaftselementen und Vernetzung mit Erholungs- und Grünräumen
- Schaffung eines Netzes von attraktiven öffentlichen Räumen (Strassen, Plätze, Wege etc.) für Fussgänger.

➤ Das Eichhof-Areal wird im Leitbild explizit als eines der potenziellen Stadtentwicklungsgebiete bezeichnet (siehe nachfolgende Abbildung).

4.6 Entwicklungskonzept für LuzernSüd



Abb. 6: Zusammenfassung Entwicklungskonzept Luzern Süd, Oktober 2013

Das Gebiet Eichhof bildet den nördlichen Abschluss des Entwicklungsraums LuzernSüd. Im Entwicklungskonzept LuzernSüd sind städtebauliche Richtlinien festgelegt.

Dabei wird LuzernSüd als ein gemeindeübergreifender Stadtraum von Luzern, Kriens und Horw verstanden.

Mit vier Teams, bestehend aus Städtebauern/ Architekten, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern, wurde die Entwicklung von LuzernSüd anhand eines Studienauftrags schwerpunktmässig vertieft und konkretisiert. Das Betrachtungsgebiet liegt zwischen der Horwer Bucht im Süden und dem Gebiet Eichhof im Norden.

Mitte Januar 2013 empfahl das Beurteilungsgremium das Projekt von Ernst Niklaus Fausch Architekten Zürich, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten Zürich, bürokobi Münsingen und Fahrländer Partner AG Raumentwicklung Zürich für die Weiterbearbeitung. Der Folgeauftrag soll auf Leitbildstufe ein Gesamtkonzept (Plan Guide) in den Bereichen Städtebau, Verkehr und Landschaft/Freiräume sowie auf Projektvorgabenstufe die wesentlichen Vorgaben für Bebauungs- und Gestaltungspläne umfassen. Insbesondere ist der weiteren

Mobilitätsentwicklung grosse Beachtung zu schenken: die Verkehrszunahme muss überwiegend durch den ÖV und den LV aufgefangen werden. Die Strassenräume, die Baudichten und die Gebäudehöhen sowie die Nutzungen sind zu überprüfen, weiter zu entwickeln und festzulegen. Das Freiraumkonzept soll sowohl die landschaftliche als auch die verkehrliche Vernetzung nachhaltig festhalten.

Der Perimeter des Bebauungsplans „Eichhof West“ gehört zum Vertiefungsgebiet II Eichhof/ Anschluss A2/ Luzernerstr. mit Bearbeitungszeitraum 2014.

Im Folgenden werden die Elemente des Entwicklungskonzepts aufgeführt, soweit sie für den Bebauungsplanperimeter Eichhof West relevant sind:

Stadträumliche Elemente

Übergeordnete Achsen (Bänder) und Querungen

Das gesamte Gebiet soll durch drei dominante Nord-Süd-Achsen geprägt werden (Autobahnpark, SüdAllee, Promenade auf dem alten Zentralbahntrasse). Ergänzend sind Ost-West-Verbindungen vorgesehen.

Merkmale

Als Stadtbild definierende Elemente prägen Hochhäuser bis 60 m die Ebene. Sie bilden Nutzungsschwerpunkte bei Schlüsselarealen der Entwicklung und dienen als Orientierungselemente für Luzern Süd. Für Eichhof West ist ein solcher Hochhausstandort vorgesehen (rotes Quadrat).

LV- und ÖV-Verbindungen

LV-Verbindungen

Die bestehende LV Verbindung über die Langsägestrasse schliesst das Planungsgebiet mit einer übergeordneten Langsam-Achse an das LV-Netz an.

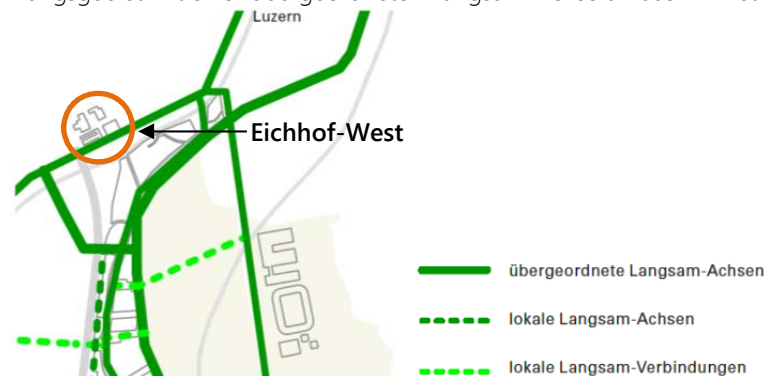


Abb. 7: Ausschnitt Plan LV-Verbindungen Entwicklungskonzept Luzern Süd, Okt. 2013

ÖV S-Bahn und Bus

Ein neuer Ringbus soll das gesamte Gebiet Luzern Süd untereinander und mit den S-Bahn-Stationen verbinden. Das Gebiet Eichhof West liegt mehrheitlich im Entfernungsradius von 700m zur S-Bahn-Haltestelle Messe/Allmend. Eine geplante Haltestelle des Ringbusses liegt direkt bei Eichhof West.

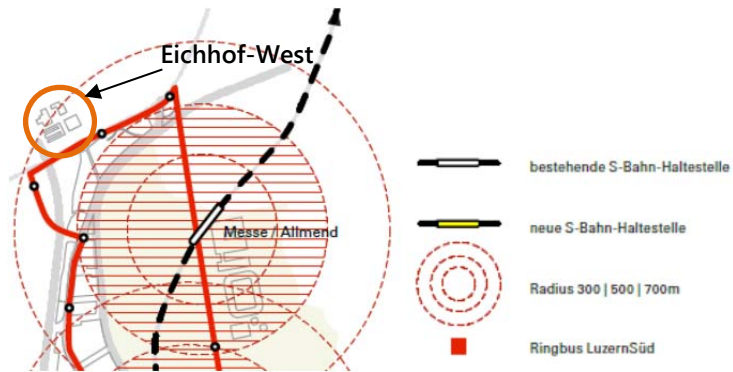


Abb. 8: Ausschnitt Plan Anbindung an die S-Bahn Entwicklungskonzept Luzern Süd, Okt. 2013

Hinzu kommt, dass das Gebiet Eichhof West bereits heute mit bestehenden Buslinien gut erschlossen ist. Mit der geplanten Ringbus-Verbindung werden 3 Buslinien (Linie 1, 14 und Ringbus) das Gebiet Eichhof West erschliessen.

Umsetzungsstrategie

Der Perimeter des Bebauungsplans Eichhof West ist Teil des Vertiefungsgebiets II. Der Perimeter selbst ist als Gebiet mit konkreten Entwicklungsabsichten betitelt.

Innerhalb des Vertiefungsgebiets II sind folgende Entwicklungen geplant:

A SüdAllee – Abschnitt A0 Obergrundstrasse – Eichwilstrasse

B Autobahnpark – Abschnitt B0 Anschluss Luzernerstrasse

C Promenade

G Verkehrsspange Süd

H Luzernerstrasse

Q1 Querung Eichhof – Allmend Langsamverkehr (Querachse)

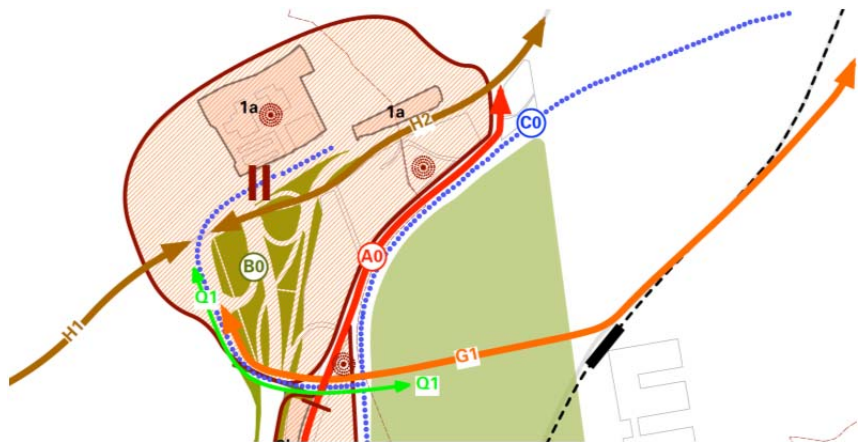


Abb. 9: Ausschnitt Plan Umsetzungsstrategie, Präzisierung Entwicklungskonzept Luzern Süd, Okt. 2013

Für das Vertiefungsgebiet II stehen folgende Aufgaben in der Umsetzungsstrategie des Entwicklungskonzepts:

Koordination und Integration der verschiedenen Studien in das Entwicklungskonzept LuzernSüd, hier besonders folgende Arbeiten:

- Masterplan Luzernerstrasse; Verkehrs-, Betriebs-, Gestaltungskonzept
- Freiraumkonzept Anschluss A2
- Verkehrskonzept Anschluss A2

- Machbarkeitsstudien
- Entwicklung Eichhof West
- Entwicklung Eichhof Süd
- Anschluss Südallee an Luzernerstrasse.

4.7 Hochhauskonzept Region Luzern

Das Hochhauskonzept Region Luzern wurde durch einen Fachausschuss aus Vertretern der Bauverwaltungen der Gemeinden Horw, Kriens, Luzern und Emmen sowie Vertretern der Regionalplanung Luzern erarbeitet. Im Steuerungsausschuss waren die Gemeinden Horw, Dierikon, Buchrain, Ebikon, Kriens, Littau und Root vertreten.

Gemäss regionalem Hochhauskonzept ist das Gebiet Eichhof für Hochhäuser (Höhe über 35m) geeignet (siehe folgende Abbildung). Der Bebauungsplan Eichhof West stimmt mit dem regionalen Hochhauskonzept überein.

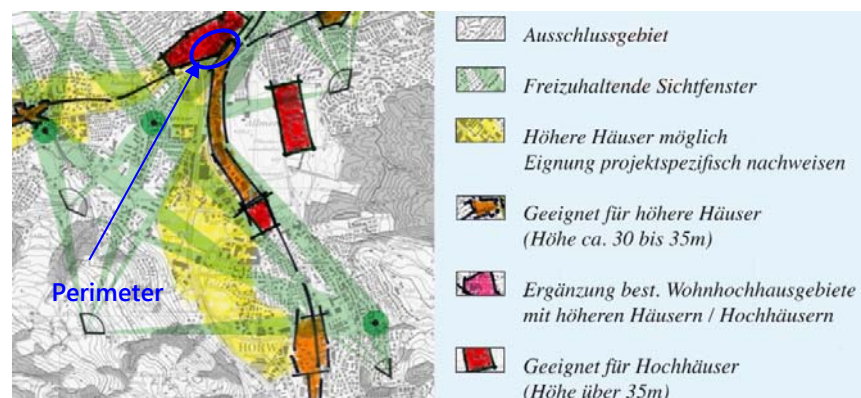


Abb. 10: Ausschnitt Plan Eignungs- und Ausschlussgebiete

Das Hochhauskonzept hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Es dient den Regionsgemeinden als Grundlage bei der Beurteilung von Projekten und bei spezifischen Regelungen in ihren Planungen. Das Hochhauskonzept empfiehlt den Gemeinden Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Horw, Kriens, Littau, Luzern und Root, seine wesentlichen Elemente in ihren Nutzungsplanungen zu verankern. Zu regeln sind insbesondere die zulässigen Standorte, die Anforderungen an das Planungsverfahren sowie die Qualitätsanforderungen an Hochhäuser. Die Gemeinde Kriens hat die entsprechenden Bestimmungen in das neue BZR aufgenommen (gegenwärtig in Genehmigung). Die Bestimmungen aus dem BZR sind rechtsverbindlich.

Im Hochhauskonzept werden folgende Anforderungen an Hochhausprojekte formuliert (gestützt und in Ergänzung der Bestimmungen des PBG):

Baurechtliche Anforderungen

- Erarbeitung Bebauungsplan (§ 166 Abs. 2 PBG)

➤ Der Bebauungsplan liegt vor.

- Einhaltung Schattenwurf (§ 166 Abs. 3a PBG): in der Rechtspraxis wird die Regelung des „2-Stunden-Schattens“ angewandt.

➤ Die Einhaltung des „2-Stunden-Schattens“ gegenüber Parzellen ausserhalb des Perimeters ist im beiliegenden Besonnungsgutachten nachgewiesen.

- Weitere Unterlagen (§ 7 PBV): Es sollen bereits mit dem Bebauungsplan Angaben gemacht werden, die es erlauben zu beurteilen, ob die städtebau-lich-architektonischen Anforderungen erfüllt sind.

➤ Die Projektstudie ermöglicht die Beurteilung der grundlegenden Anforderungen.

➤ Die Erfüllung der architektonischen Qualitätsanforderungen muss im Rahmen von weiteren Planungsschritten bzw. der Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, sofern sie nicht bereits mit dem Bebauungsplan resp. der zu Grunde liegenden Projektstudie aufgezeigt wird.

4.8 Kommunale Nutzungsplanung

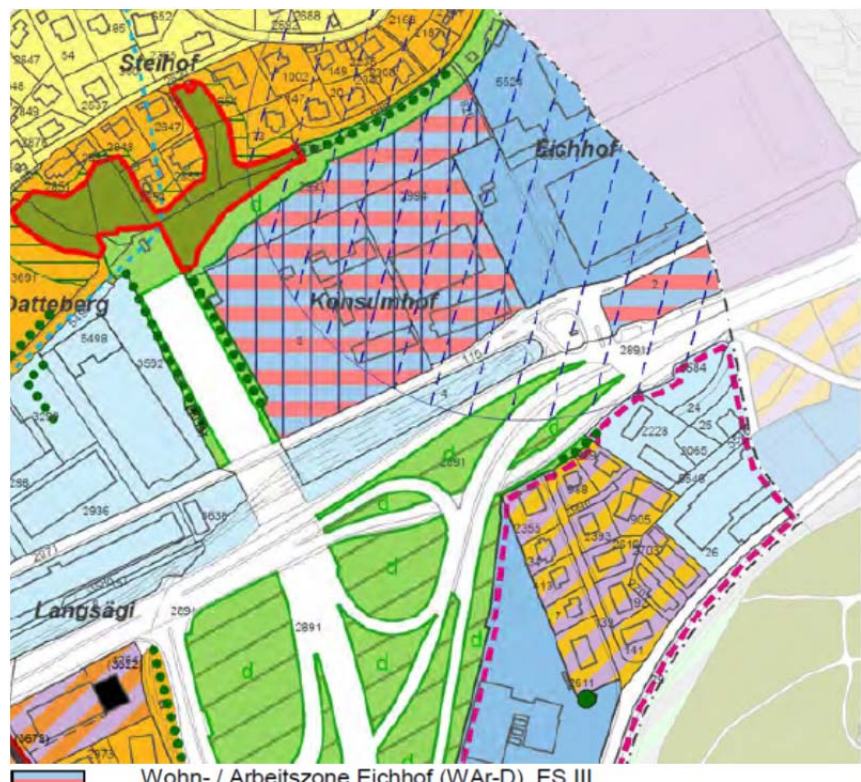


Abb. 11: Planausschnitt Zonenplan Kriens, Stand 2013 (in Genehmigung).

Zonenplanrevision

Die Zonenplanrevision der Gemeinde Kriens befindet sich zurzeit beim Regierungsrat zur Genehmigung.

- Der Perimeter ist am nördlichen Rand der Grünzone zugewiesen. Ein geringer Anteil ist als Wald festgestellt. Auf dem Areal sind zwei Hecken vorhanden. Das im Osten angrenzende Areal der Brauerei Eichhof befindet sich in der Arbeitszone C (Ar-C), ES IV.
- Es sind keine archäologischen Fundstellen ausgewiesen.
- Es besteht ein Standort mit Altlasten.
- Ein grösserer Teil des Planungsgebiets befindet sich im Einflussbereich technischer Gefahren.
- Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einer Gefahrenzone mit geringer bis erheblicher Gefährdung durch Überschwemmungen.

Im Rahmen der weiteren Projektierung sind entsprechende Massnahmen zu prüfen.

Bau- und Zonenreglement

Die relevanten Artikel aus dem neuen BZR der Gemeinde Kriens (in Genehmigung) sind folgende:

Art. 10 Wohn- und Arbeitszone Eichhof WAr-D

¹ Die Zone WAr-D ist für die Planung und Realisierung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes bestimmt.

² Für Neubauten ist ein Bebauungsplan erforderlich, der im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs oder einem vergleichbaren Verfahren erarbeitet wird.

³ Im Bebauungsplan sind insbesondere festzulegen: die Gebäudehöhen, das Mass und die Art von Verkaufsflächen, die Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten gemäss Art. 7, sowie die daraus resultierenden Erschliessungs- und Parkierungsanforderungen.

⁴ Es gilt ein Ausnützungs-Richtwert von 1.70, bei der Parzelle Nr. 2 ein Richtwert von 3.40. Für Wohnungen (exkl. Wohnmöglichkeiten für Auszubildende) gilt eine max. AZ von 1.50.

⁵ Für die Parzelle 2993 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m. ü. Meer.

- Mit 2007/2008 und 2010 durchgeführten Wettbewerbsverfahren sind die Bedingungen an einen städtebaulichen Wettbewerb erfüllt.

Art. 53 Hochhäuser

¹ Hochhäuser haben hohe Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Form, Ausrichtung, Gestaltung und Bezug zum öffentlichen Raum zu erfüllen.

² Der Gemeinderat verlangt für die Erarbeitung des Hochhausprojekts ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 55.

³ Hochhäuser sind nur im Rahmen eines Bebauungsplanes zulässig.

- Die Vorgaben aus Art. 53 betreffend Hochhäuser sind, soweit auf Stufe Bebauungsplan relevant, erfüllt.
- Mit den erfolgten Konkurrenzverfahren (Studienaufträgen) sind für den Gemeinderat die Anforderungen gemäss Art. 10 Abs. 2 und Art. 53 Abs. 2 BZR erfüllt und die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten gesichert.

4.9 Verhältnis Bebauungsplan und Zonenordnung

Bebauungspläne bezwecken gemäss §§ 65 ff PBG die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Mit Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes PBG am 01.01.2014 ist es ausreichend die Bauhöhen von Hochhäusern gemäss § 166 PBG im Bebauungsplan zu sichern; eine Festlegung im Zonenplan ist mit dem neuen PBG nicht mehr notwendig. Für das Planungsverfahren gilt § 69 PBG.

4.10 Verkehr

Nationalstrassenbaulinie A2



Abb. 12: Luftaufnahme Planungsgebiet mit Autobahn A2 (links, Quelle google.earth)

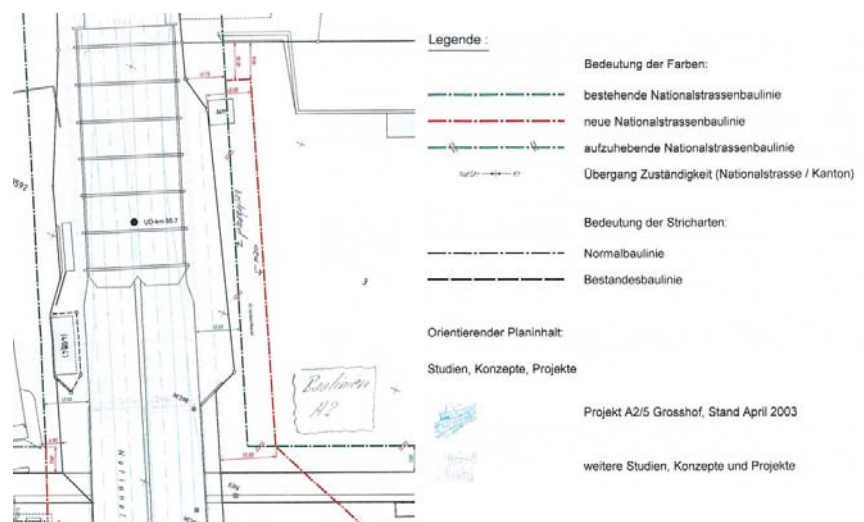


Abb. 13: Neue Nationalstrassenbaulinie (Nord oben, 2003, Quelle ASTRA)

Die Nationalstrassenbaulinie entlang der Autobahn A2 wurde im Jahr 2003 festgesetzt, zu Gunsten der Raumfreihaltung für den Bypass Luzern. Die Zustimmung zur Unterschreitung der Nationalstrassenbaulinie seitens ASTRA liegt vor (siehe Beilage), unter der Voraussetzung, dass die Bauten und Anlagen

innerhalb des Abstandsbereichs mit Rückbaurevers bewilligt werden. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die Langsägestrasse verzichtet das ASTRA auf die Reverspflicht.

Projekt Autobahn-Bypass

Anfangs 2014 hat das ASTRA eine neue Bypass-Variante vorgestellt. Gemäss dieser Variante ist westlich des Sonnerbergtunnelportals ein zweites Portal für den Bypass geplant. In diesem Zusammenhang wird das Verkehrsregime der Zufahrten der Autobahn A2 neu angeordnet.

Rechtlich muss das Projekt Bypass im Rahmen des Bebauungsplans Eichhof West nicht berücksichtigt werden, weil die öffentliche Auflage des Projekts Bypass voraussichtlich nach derjenigen des Bebauungsplans Eichhof West erfolgt. Im Sinne einer Sensitivitätsanalyse wurden in den Bereichen Lärm und Störfall die Auswirkungen des Projekts Bypass auf den Bebauungsplan Eichhof West untersucht. Der Fokus wurde dabei auf die Frage gelegt, ob die getroffenen Massnahmen auch im Falle der Realisierung des Bypasses ausreichen. Das ASTRA ist in den weiteren Planungsverlauf einzubeziehen.

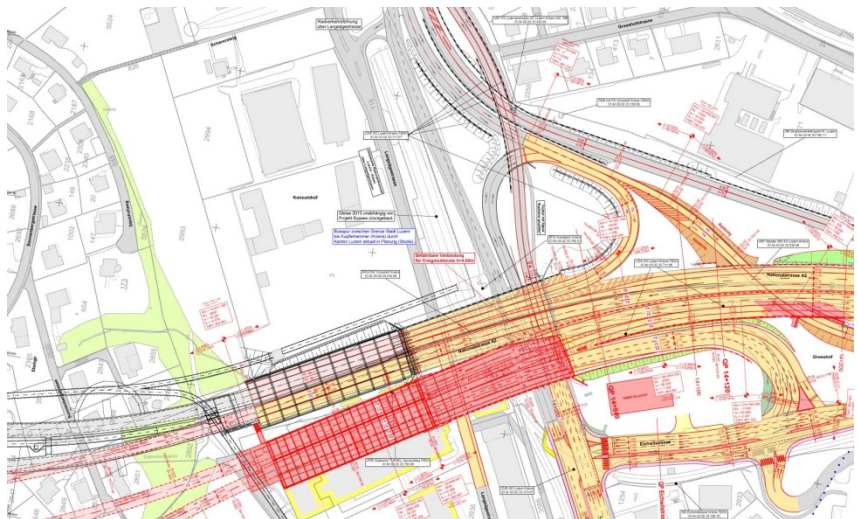


Abb. 14: Neue Bypassvariante (Nord links, 2014. Quelle ASTRA)

➤ Siehe Plan „Gesamtsystem Bypass Luzern, Anschluss Süd“ in der Beilage

Erschliessung ÖV

Das Eichhof-Areal ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Folgende Bushaltestellen befinden sich im näheren Umfeld:

- Haltestelle Kriens Grosshofstrasse (1):
Buslinie 1 (Kriens Obernau - Kriens - Luzern Bahnhof - Luzern Maihof) im 5 min-Takt (Hauptverkehrszeiten), ansonsten 7 ½-min-Takt bzw. ¼-h-Takt (am Abend)
- Haltestelle Kriens Unter Dattenberg (2):
Buslinie 11 (Kriens Dattenberg - Luzern Bahnhof) im ¼-h-Takt (Hauptverkehrszeiten), ansonsten ½-h-Takt.

- Buslinie 14 (Brüelstrasse Luzern – Horw Bahnhof, via Eichhof im ¼-h-Takt (Hauptverkehrszeiten), ansonsten ½-h-Takt.

Der Kanton beurteilt die Kapazität der Fussgängerunterführung zwischen dem Planungsgebiet und der Haltestelle an der Luzernerstrasse / Obergrundstrasse in Richtung Luzern als ausreichend.



Abb. 15: ÖV-Haltestellen im Umfeld des Planungssperimeters

Radrouten

Kantonales Radroutenkonzept

Der Verkehrsrichtplan stimmt überein mit dem Kantonalen Radroutenkonzept, Angebots- und Massnahmenplan.



Abb. 16: Ausschnitt „Kantonales Radroutenkonzept, Angebots- und Massnahmenplan, 1994 ergänzt / Stand 01.06.2009“

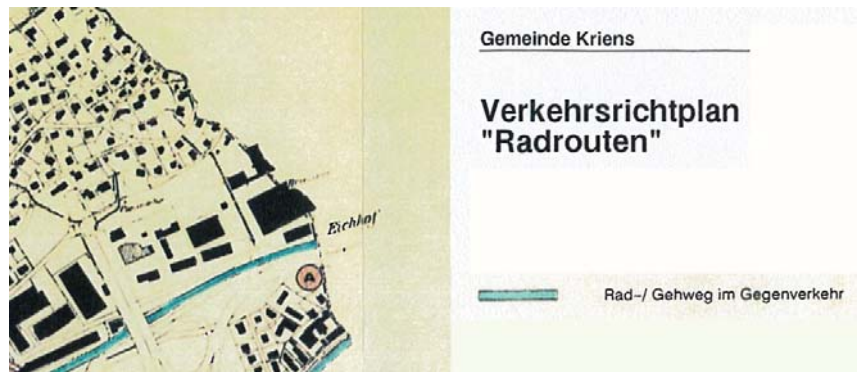


Abb. 17: Ausschnitt Verkehrsrichtplan Karte „Radrouten“

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Kriens aus dem Jahr 1995 weist entlang des Eichhof-Areals einen „Rad-/Gehweg im Gegenverkehr“ aus. Diese Verbindung ist realisiert und verläuft heute über die Langsägestrasse.

- Die stark frequentierte Radroute auf der Langsägestrasse hat eine wichtige Funktion als Langsamverkehrsachse zwischen Luzern Zentrum und Kriens.

Fusswege



Abb. 18: Ausschnitt Verkehrsrichtplan Karte „Öffentliche Fusswege“

Oberhalb des Planungsgebiets Eichhof West weist der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Kriens aus dem Jahr 1995 einen neu anzulegenden separaten Fussweg als Verbindungsstück zwischen Steinhofweg und Amstutzweg aus. Der geplante Weg verläuft gemäss Entwurf von 2010 durch das als Wald festgestellte Areal und entlang bzw. durch eine Hecke (vgl. Zonenplan).



Abb. 19: Ausschnitt Situationsplan „Öffentlicher Fussweg Amstutzweg - Steinhofweg, 6010 Kriens“, Entwurf vom 05.11.2010

Aufgrund der Resultate der kantonalen Vorprüfung (Einwand der Dienststelle lawa) wird die Wegführung vom bestehenden Weg im Wald (Unterhaltsweg

Bach) zum Steinhofweg nicht entlang des Waldrands sondern durch die Grünzone unterhalb des Waldes vorgesehen. Im Zuge der Realisierung des Fusswegs ist der bestehende Drahtzaun entlang des Waldrands zu entfernen.

Die heutige öffentliche Fusswegverbindung zwischen Scherensteig und Obergrundstrasse ist zu sichern und ggf. umzulegen.

Eine Überarbeitung der Verkehrsrichtpläne ist geplant.

4.11 Energie

Für das Areal Eichhof gilt verbindlich der erhöhte Gebäudestandard gemäss Art. 52 BZR: „In den im Zonenplan eingezeichneten Gebieten und in den Fällen gemäss Art. 20 Abs. 3 gilt ein erhöhter Gebäudestandard. Der Gemeinderat legt den erhöhten Gebäudestandard in einer Verordnung fest“.

In der Verordnung zum Art. 52 BZR ist der erhöhte Gebäudestandard festgelegt. Die Verordnung zum BZR ist noch nicht rechtsgültig (siehe unten, Stand 2. Lesung Einwohnerrat). Die Anforderungen werden deshalb sinngemäss im Reglement zum Bebauungsplan formuliert.

Art. 12 Energie (zu Art. 52 BZR)

¹ Der erhöhte Gebäudestandard richtet sich nach dem Merkblatt SIA 2040 "SIA-Effizienzpfad Energie" für 2000-Watt-kompatibles Bauen. Neubauten und Umbauten in den Gebieten mit erhöhtem Gebäudestandard haben je Gebäudekategorie (Wohnen, Büro und Schulen) die im Merkblatt SIA 2040 aufgeführten Zielwerte (SIA-Effizienzpfad-kompatibel)

a) für die nicht erneuerbare Primärenergie und

b) für die Treibhausgasemissionen

zu erfüllen oder sie haben das Energiestadt Zertifikat für 2000-Watt-Areale (Entwicklung und Betrieb) zu erreichen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen gemäss Abs. 4.

² In den Gebieten mit erhöhtem Gebäudestandard sind die Vorgaben des "SIA-Effizienzpfads Energie" bzw. 2000-Watt-Areale in den entsprechenden Planungs- und Projektierungsphasen (Testplanungen, Vorstudienphasen, Wettbewerbe, Gestaltungspläne usw.) stufengerecht zu berücksichtigen und nachzuweisen. Die Berechnung der Projektwerte und der Vergleich mit den Zielwerten erfolgt mit Hilfe der im jeweiligen Projektstand üblicherweise vorhandenen Grundlagen nach Merkblatt SIA 2040 bzw. 2000-Watt-Areale und den entsprechenden Berechnungswerkzeugen von SIA, Minergie und Energiestadt.

³ Bauherrschaften, Investoren, Architekten oder Planende von Bauprojekten in den Gebieten mit erhöhtem Gebäudestandard müssen ein unabhängiges Coaching in Anspruch nehmen. Die Coaches haben Erfahrungen in der Umsetzung und Anwendung des SIA Effizienzpfads Energie, 2000-Watt-Areal-Zertifizierung oder Minergie-P-Eco/ Minergie-A-Eco und deren Berechnungstools. Sie werden von der Gemeinde Kriens beauftragt. Die Kosten für das Coaching sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

⁴ Zeigt sich im Rahmen des Projektfortschritts, dass ein Projekt zwar "SIA-Effizienzpfadfähig" ist, die Zielwerte aber nicht erreicht werden können, kann in begründeten Fällen eine Abweichung von den Zielwerten beantragt werden. Die Gründe für die Nichterreichbarkeit der Zielwerte sind darzulegen und durch den Coach zu bestätigen. Wird die Abweichung durch die zuständige Behörde bewilligt, hat das Projekt mindestens den Minergie-P-Eco oder Minergie-A-Eco Standard zum Zeitpunkt der Baueingabe einzuhalten.

⁵ Die Überprüfung der Zielerreichung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Planungsstufe, mit den entsprechenden Instrumenten und Vollzugshilfen. Für die Überprüfung können externe Fachleute beigezogen werden.

4.12 Lärmimmissionen

Die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung durch die Brauerei verursachten Lärmimmissionen überschritten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III deutlich. Die Verkäuferin (Brauerei) verpflichtete sich daher, spätestens bis zur Fertigstellung der 1. Etappe der Überbauung Eichhof West folgende Lärmschutzmassnahmen zu treffen:

- Sanierung Rückkühler auf Gebäude Nr. 5 (gem. Abb. 20) und Unterbindung der Lärmabstrahlung gegen das Bebauungsplangebiet mit geeigneten Massnahmen
- Lärmabsorbierende Ausstattung der Fläche des Warenumschlags (Nr. 2 in Abb. 20), solange sie für den Warenumschlag genutzt wird.

Bei Erweiterung der Produktionsanlage auf den Flächen 2, 3 und 4 (gem. Abb. 20) muss die interne Erschliessungsstrasse entlang der neuen Grenze zu Grundstück Nr. 2994 überdacht werden. Die Grenzbaute muss gegen das Grundstück Nr. 2994 eine geschlossene Fassade aufweisen.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips müssen die Anforderungen nach Lärmschutzverordnung bei einer Erweiterung der Produktionsanlage auf den Flächen 2, 3 und 4 (gem. Abb. 20) um 3 dB unterschritten werden.

4.13 Störfallrisiken

Die Nationalstrasse A2, die Kantonsstrasse K4A und die Kälteanlage der Brauerei Eichhof AG stellen ein mögliches Gefahrenpotential dar. Massnahmen zur Verhinderung von Störfällen oder zur Verminderung der Auswirkungen von Störfällen werden in Fachberichten zum Thema und im kantonalen Vorprüfungsbericht zum ersten Bebauungsplan vom 5. März 2013 behandelt:

- Die Personenzahl in den geplanten Gebäuden von Eichhof West darf nicht höher sein, als in den Risikoberichten angenommen wurde.
- Die Baufreigabe ist erst zu erteilen, wenn die Bestätigung bei der Dienststelle uwe vorliegt, dass die Umrüstung der Ammoniakanlage gemäss der im Bericht "Risikoermittlung der Kälteanlage vom 9. November 2012" definierten Variante B+ in Auftrag gegeben wurde.
- Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Aufrüstungen der Ammoniakanlage bei Heineken Switzerland AG realisiert und vom Fachbereich Risikoversorge abgenommen sind.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden in Abstimmung mit den Anforderungen der Gebäudeversicherung bauliche Massnahmen präzisiert.
- Aufenthaltsbereiche im Freien sind auf der von Heineken, der Nationalstrasse A2 und der Kantonsstrasse K4A abgewandten Seite anzuordnen.
- Die der Kantonsstrasse K4A zugewandten Fassaden der Baubereich A1, A2, A3, B1, B2 und B3 müssen betreffend der Materialisierung für das entspre-

chende Baubewilligungsgesuch mit der Gebäudeversicherung Luzern definiert werden.

➤ Siehe Berichte „Risikoermittlung der Kälteanlage der Brauerei Eichhof“ und „Risikobericht Eichhof West“ in der Beilage

4.14 Kulturobjekt Konsumhof

Der Konsumhof, Baujahr 1904, ist im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Kriens, Kategorie II, vermerkt. Der Stellenwert im Orts- und Landschaftsbild, die architektonische Qualität und die historische Bedeutung werden hierbei als bedeutend eingestuft.

Das Ensemble ist Bestandteil der Gründeranlage des Konsumhofs. Die verbliebenen historischen Massivbauten formen eine Anlage von bemerkenswerter Geschlossenheit und veranschaulichen in ihrer Repräsentativität die selbstbewusste Haltung der Konsumgenossenschaften als soziale Errungenschaft des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Gemäss Entscheid des Gemeinderates kann der Konsumhof aus dem Inventar entlassen werden. Vor dem Rückbau muss das Objekt gemäss den Anforderungen der Denkmalpflege dokumentiert werden.

Die Entlassung aus dem Inventar ist Bestandteil der Baubewilligung, d.h. der Rückbau darf erst nach der Baubewilligung erfolgen. Vorher darf der Konsumhof nicht abgebrochen werden. Diese Abhängigkeit wird im Reglement zum Bebauungsplan festgesetzt.

4.15 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters Eichhof West befindet sich ein belasteter Standort mit der ID Nr. 1059B0038. Mit dem Baugesuch ist ein Entsorgungskonzept, welches von einer entsprechenden Fachperson erstellt wurde, einzureichen.

4.16 Dienstbarkeiten

Mit dem Erwerb eines an die Brauerei Eichhof angrenzenden Grundstücksteils (siehe nachfolgende Abbildung) wurden zwischen der Käuferin (Eichhof Getränke AG) und der Verkäuferin (Eichhof Immobilien AG) verschiedene Vereinbarungen getroffen und Dienstbarkeiten begründet. Nachfolgend dargelegt werden nur die relevanten baurechtlichen Inhalte.

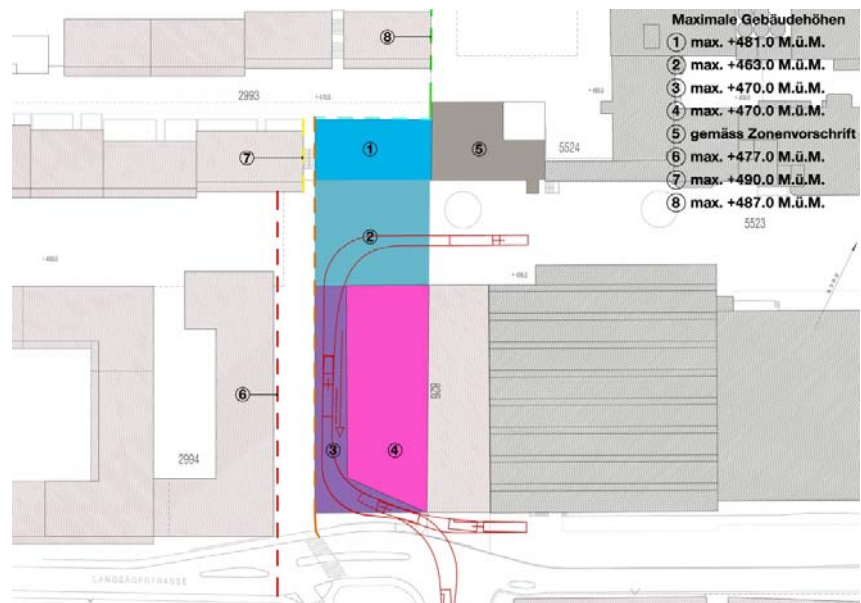


Abb. 20: Plan über die begründeten Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte)

Grenz- und Näherbaurechte

Zunächst wurden diverse Grenz- und Näherbaurechte entlang der Grenzen der Grundstücke Nr. 2993, 2994 und 5523 (angrenzend an den Perimeter) miteinander vereinbart, wobei der Plan in der Abbildung die Grundlage dafür bildete resp. Bestandteil der Vereinbarungen ist.

Seitens Brauerei (Grundstück Nr. 5523) bestehen demnach Grenzbaurechte in den Bereichen 1 bis 3 gem. Abb. 20. Die maximalen Gebäudehöhen gelten in den Bereichen 1 und 2 auch für technische Aufbauten; im Bereich 3 sind diese von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Im Gegenzug wurden der Verkäuferin (Eigentümerin Grundstücke Nrn. 2993 und 2994) verschiedene Grenz- und Näherbaurechte eingeräumt (Nrn. 6 bis 8 in Abb. 20), die mit dem vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht in Anspruch genommen werden, da im Rahmen des Bebauungsplans die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

Fuss- und Fahrwegrecht

Zur Erschliessung der allfälligen Neubaus im Bereich 1 (gem. Abb. 20) wurde der Brauerei ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Grundstücke Nrn. 2993 und 2994 eingeräumt; das Fahrwegrecht gilt nur für Personenwagen als Zugang für Wohnungen (nicht aber zu Büroräumen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Geschäften).

Scherersteig

Über die Grundstücke Nrn. 826 und 5523 verläuft der Scherersteig, eine Fusswegverbindung zwischen Steinhofweg und Obergrundstrasse. Die Verkäuferin verpflichtete sich, den „Scherersteig auf ihre Kosten auf das Grundstück Nr. 2994 zu verlegen und diese Fusswegverbindung in die Arealüberbauung zu integrieren“. Die Verlegung des Wegs hat „auf erstes Verlangen der Käuferin zu erfolgen, wenn sie auf dem Kaufobjekt mit der Erstellung der Bauten Nr. 1, 2, 3 oder 4 beginnt. Die Verkäuferin ist jederzeit berechtigt, die Verlegung bereits früher vorzunehmen.“

- Die Verlegung des Scherersteigs auf das Areal Eichhof West resp. Grundstück Nr. 2994 ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

5. Konzeptentwicklung

5.1 Studienauftrag über das gesamte Areal 2007/2008

Die Planung auf dem Eichhof-Areal erfolgte in mehreren Etappen. In einer ersten Phase wurden 2007/2008 mit einem Studienauftrag Entwürfe als Grundlage für einen Bebauungsplan erarbeitet.

Aus diesem Verfahren ging der Entwurf des Basler Büros Diener & Diener erfolgreich hervor. 2008 wurde die Brauerei Eichhof veräussert. Die BVK Immobilien AG, c/o BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich übernahm einen Teil der ehemaligen Eichhof Holding und im Zuge dessen auch das Areal Eichhof West.



Entwurf Diener & Diener



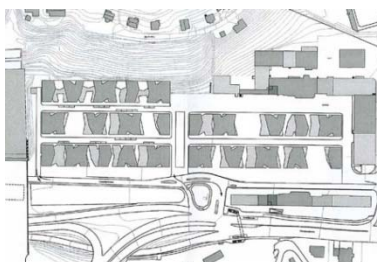
Entwurf EM2N



Entwurf Lussi & Halter



Entwurf e2a



Entwurf Knapkiewicz & Fickert



Entwurf Höing & Voney

Abb. 21: Projekte Studienauftrag 2007/2008

In der Folge wurde die Konzeptgrundlage für den Bebauungsplan auf der Basis des Entwurfs Diener & Diener sowie des im Studienauftrag in der engeren Wahl gestandenen Entwurfs von EM2N Architekten aus Zürich weiterbearbeitet. Die beiden Büros verfolgten sehr unterschiedliche Vorstellungen für die städtebauliche Instrumentalisierung des Areals Eichhof West: der Entwurf Diener & Diener sah eine Fortführung der räumlichen Organisation des bestehenden Brauerei-Areals mit zeilenartiger Bebauung im rückwärtigen Hangbereich und einer

blockartigen Bebauung im vorderen, südlichen Streifen vor. Dahingegen schlugen EM2N eine offene Struktur mit übergeordneten, raumgreifenden und scheibenförmigen Hochbauten sowie niedrigen, den Abhang fassenden Baukörpern vor. Diese beiden grundlegend unterschiedlichen Konzepte wurden 2009 im Auftrag der neuen Eigentümerin BVK in einer Bebauungsstudie zusammengeführt, die planerische Grundlage für den 2010 durchgeführten Studienauftrag für die Wohnüberbauung im rückwärtigen Bereich des Areals West bildete.

5.2 Studienauftrag Areal West 2010

Grundlagen und Entwicklungsziele des Studienauftrags

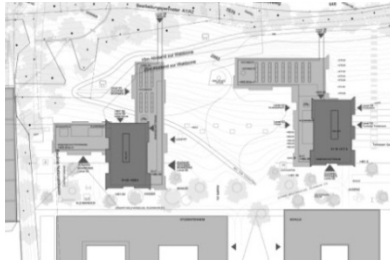
Die Verschmelzung der beiden städtebaulichen Ansätze Diener & Diener und EM2N hatte eine hybride Lösung aufgezeigt, die im vorderen Bereich an der Langsägestrasse eine eher niedrige Bebauung und im hinteren Bereich eine sich in den Abhang hinauf entwickelnde, dichte und relativ offene Struktur für Wohnzwecke vorsah. Dazwischen verblieb ein gegenüber dem Niveau der Langsägestrasse bzw. dem Erdgeschoss der dortigen Bebauung um etwa ein Geschoss erhöhter Freiraum. Eine räumliche Verbindung zwischen diesem Platz und dem längsgestreckten Aussenraum der bestehenden Brauereianlage war entgegen den Absichten des ursprünglichen Entwurfs von Diener & Diener nicht vorgesehen, sondern im Gegenteil eine volumetrische Abgrenzung.

Tatsächlich hatten sich die Optionen und Interessenschwerpunkte für die Entwicklung des Gesamtareals mit dem Übergang der Brauerei Eichhof an die Heineken einerseits und die BVK andererseits qualitativ verlagert. Obwohl städtebaulich gesehen langfristig ein Zusammenschluss der Areale West und Ost nach wie vor möglich sein sollte, richteten sich die kurz- bis mittelfristigen Perspektiven auf eine separate Entwicklung der Areale.

Eine der Rahmenbedingungen für den folgenden Studienauftrag über das Areal Eichhof West war deshalb auch ein hauptsächlich auf Wohnen ausgerichtetes Programm für den rückwärtigen Bereich, unter der Annahme einer niedrigeren Bebauung für eine Schule semiprivaten Charakters im vorderen Bereich (diese war gegeben und nicht Gegenstand des Studienauftrags). Eine weitere offene Frage, die mit dem Studienauftrag geklärt werden sollte, war der Umgang mit dem Frei- oder Übergangsraum zwischen vorderem und hinterem Bereich auf dem Areal West – nicht nur räumlich, sondern auch bezüglich der auf diesen Raum hin orientierten Nutzungen und der Bespielung des Raums selbst.

Ergebnisse Studienauftrag (Phase 1)

Die Ergebnisse der ersten Phase des Studienauftrags zeigten für die Formulierung des Übergangsbereichs zwischen „hinten“ und „vorne“ sehr unterschiedliche Lösungsansätze auf: von einer grosszügigen, urbanen Platzanlage über die Vorstellung einer minimalen Fuge bis hin zur vollständigen Unterdrückung eines urban formulierten Raums.



Entwurf pool Architektur ZT GmbH



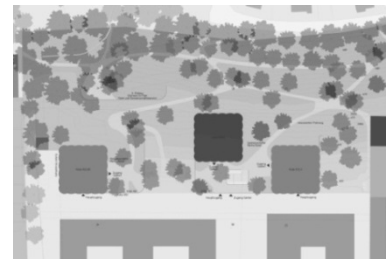
Entwurf Graber & Steiger



Entwurf Scheitlin Syfrig



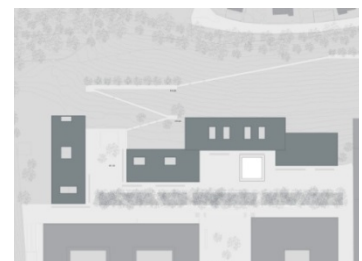
Entwurf Masswerk AG



Entwurf Marques AG



Entwurf Lengacher & Emmenegger



Entwurf A.D.P. Walter Ramseier AG

Abb. 22: Projekte Studienauftrag Wohnüberbauung Areal West 2010

Im Rahmen des Verfahrens zeigte sich mehr und mehr, dass die „urbane Ausrüstung“ einer grosszügig angelegten Platzanlage in rückwärtiger Lage eher schwierig zu bewältigen sein wird; aus diesem Grunde wurden als Vorgabe auch die Gewerbeflächen nach oben hin begrenzt. Eines der Hauptkriterien für die Wahl der weiterzubearbeitenden Entwürfe war dann auch die Ausgestaltung des Verhältnisses von „hinten“ und „vorne“. Es wurden die drei Entwürfe gewählt, die den Übergang am vielversprechendsten gelöst hatten.

Mit dem Studienauftrag wurde auch die Frage der Hochhäuser thematisiert. Einerseits sollte das Verfahren aufzeigen, ob Hochhäuser an diesem Standort grundsätzlich richtig sind, andererseits in welcher städtebaulich-architektonischen Ausformulierung sie umgesetzt werden müssten. Auch hier zeigten die Entwürfe sehr unterschiedliche Ansätze: von in eine bewegte Be-

bauungszeile eingefügten Punkthochhäusern über vier einzelne, auf einem Sockel stehende Türme über frei stehende, scheibenförmige und in der Höhe gestaffelte Hochhäuser bis hin zu zwei miteinander kommunizierenden, in den Hang gebauten Solitären. Auch die Höhenentwicklung wurde sehr unterschiedlich beurteilt: Die für die Hochhäuser vorgeschlagenen Höhen reichten je nach Konzept von 30-40 m bis zu 60-75 m.

Ergebnisse Überarbeitung Studienauftrag (Phase 2)

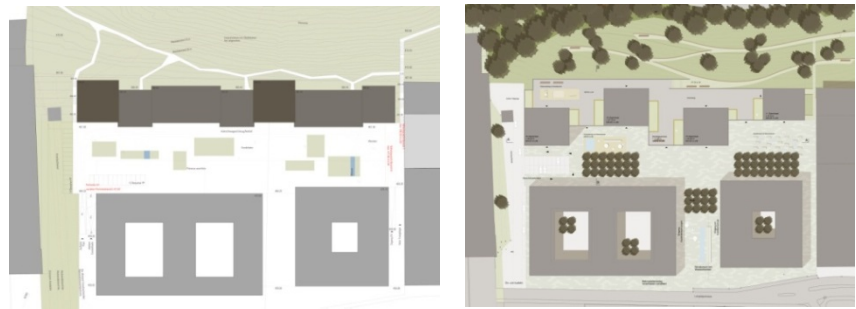


Abb. 23: Projekte Überarbeitung Studienauftrag Wohnüberbauung Areal West 2010, Architekten Graber und Steiger (links) und Scheitlin Syfrig Architekten (rechts)

Die drei Entwürfe der Überarbeitung nahmen zur Frage der Ausformulierung zwischen „hinten“ und „vorne“ klar unterschiedliche Positionen ein: Graber & Steiger schlugen eine urbane Platzanlage vor, Scheitlin Syfrig eine gestaffelte, verzahnte Übergangszone und pool Architektur ZT ein Hinunterführen des Abhang in die Ebene ohne urban instrumentierte Ausformulierung der Nahtstelle.

Bezüglich der räumlichen Gesamtsituation gelangte das Beurteilungsgremium zur Einsicht, dass der rückwärtige, für Wohnnutzung vorgesehene Bereich an den vorgelagerten nicht durch einen urban formulierten und instrumentierten Freiraum angeschlossen, sondern durch einen sanften Übergang in diesen hineingeführt werden sollte. Auch stellte sich heraus, dass sich die topografische Situation im Bereich der heutigen Brauerei (Areal Ost) und im Areal West stadträumlich stärker auswirkt als ursprünglich angenommen: Die topografische Bewegung oder Ausbuchtung des Abhangs spricht für unterschiedliche Bebauungsprinzipien auf den Arealen Ost und West. Schliesslich konnte der Ansatz einer zeilenartigen Bebauung entlang des Hangfusses nicht das erhoffte Resultat bringen, weil wegen der ausgeprägten Hangneigung zu viele „unterprivilegierte“ Wohnungen im Sockelbereich entstünden und auch in den oberen Geschossen eine zu unmittelbare Nähe zum ansteigenden Gelände in Kauf genommen werden müsste.

5.3 Entwurf pool Architektur 2012/13

Das zur Weiterbearbeitung ausgewählte Projekt versprach, den Gegebenheiten einer weder städtischen noch peripheren, weder urbanen noch provinziellen Situation gerecht zu werden. Grundkonzept war die städtebauliche Komposition von zwei in einen offenen Abhang eingesetzten Baukörpern, welche die verschiedenen Geländestufen verbinden. Aus den konzentrierten, hybriden und expressiven Baukörpern erwuchsen zwei kompakte, quer zum Hang gestellte, miteinander kommunizierende Hochbauten. Die Landschaft fließt zwischen den Baukörpern hindurch und erreicht in der Ebene einen grosszügigen Platzbereich, der zu den Nachbargebäuden vermittelt.

Der städtebauliche sowie der konstruktive Ansatz ermöglichte fast von selbst ein vielfältiges Nutzungsangebot: neben konventionellen Wohnformen waren verwandte Nutzungen wie kombiniertes Wohnen/Arbeiten, Ateliers, Wohngruppen, Alterswohnen, Pflegeeinheiten, Boardinghouse, Büros und dergleichen realisierbar. Es wurde erwartet, dass das neue Wohnquartier gerade dank dieser Vielfalt eine sehr hohe Eigenständigkeit ausstrahlt und ein eigenes Image aufzubauen imstande war. Auch die architektonische Ausformulierung trug zu einem absolut eigenständigen Ausdruck der Überbauung innerhalb der Siedlungslandschaft bei.

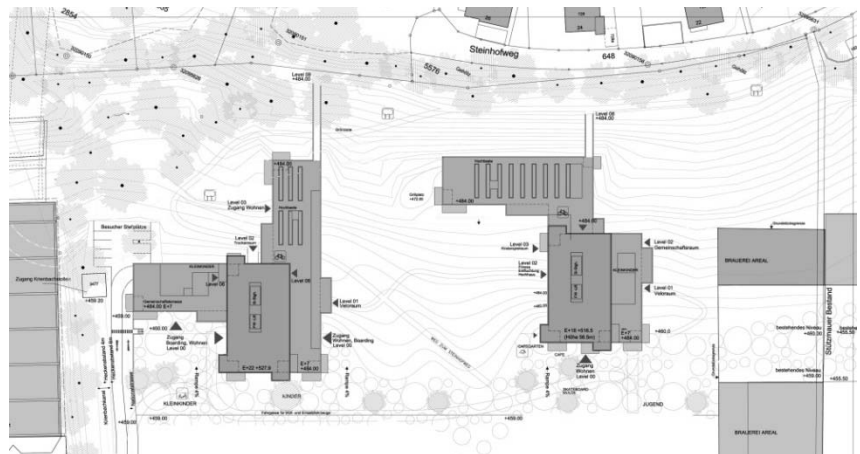


Abb. 24: Plan, Visualisierung und Modellfoto Wohnbauten, Projekt pool Architektur ZT GmbH, Wien (Arbeitsstand August 2011)

5.4 Projektstudie Schule Areal West 2012/13

Aus der Bebauungsstudie infolge des Studienauftrags über das Gesamtreal resultierte eine niedrigere Bebauung entlang der Langsägestrasse. Dieses Teilgebiet sollte unabhängig von der Wohnüberbauung entwickelt werden können; als Hauptnutzung standen Dienstleistungen im Vordergrund. Da ein konkreter Interessent (IMI) bekannt war, der die Realisierung einer internationalen Hotelmanagementschule mit Unterkünften für 550 Studenten plant, liess die Grundeigentümerin eine Projektstudie für diese Nutzung erarbeiten. Die Projektstudie stellte eine mögliche Überbauung und Nutzung des südlichen Arealteils dar und bildete die Grundlage für die im Bebauungsplan festzusetzenden (städtebaulichen) Rahmenbedingungen, insb. Volumetrie, Gebäudehöhen, Platzbildung, Übergang zur Wohnüberbauung. Der Bebauungsplan musste jedoch die nötige Flexibilität belassen, um innerhalb des definierten Rahmens auch andere Nutzungen und Bauformen realisieren zu können.

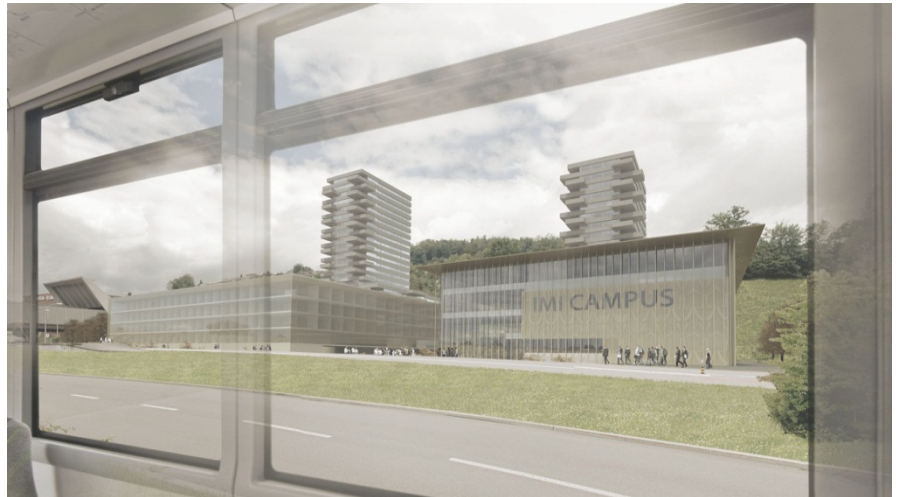


Abb. 25: Visualisierung Projekt IMI (GKS Architekten Luzern) und Wohnbauten (pool Architektur ZT GmbH, Wien), und Schnitt Projekt IMI (unten). Arbeitsstand August 2011

5.5 Weiterbearbeitung Projekt pool Architektur 2013/14

Die Weiterbearbeitung des Projekts von pool Architektur ZT GmbH bildet eine zusammengehörende Komposition aus vier Volumengruppen, welche unterschiedlich hoch gestaltet sind, und so ein skulptural abgestuftes Gesamtensemble bilden. Ein zentraler Platz zwischen den vorderen Baubereichen öffnet die Gesamtanlage zur Strasse hin und bindet die hinteren Bauten an die Langsägestrasse an. Der hinten liegende Park und Grünraum zwischen Steinhofweg / Wald und dem Hangfuss ist vom nahen Verkehrsknoten abschirmt. Auf der Hangseite sind ein länglicher und ein rechteckig dazu angeordneter verkürzter Riegel sowie ein Punktbau vorgesehen, der die Umschliessung des innen liegenden Freiraums (Platz) komplettiert. Das Hochhaus von 53 m steht von der Hangkannte abgerückt an der Langsägestrasse und ragt markant aus der Ebene heraus. So setzt es einen neuen Orientierungspunkt und verliert dabei nichts von der ursprünglichen Qualität des Ergebnisses aus dem Studienauftrag.

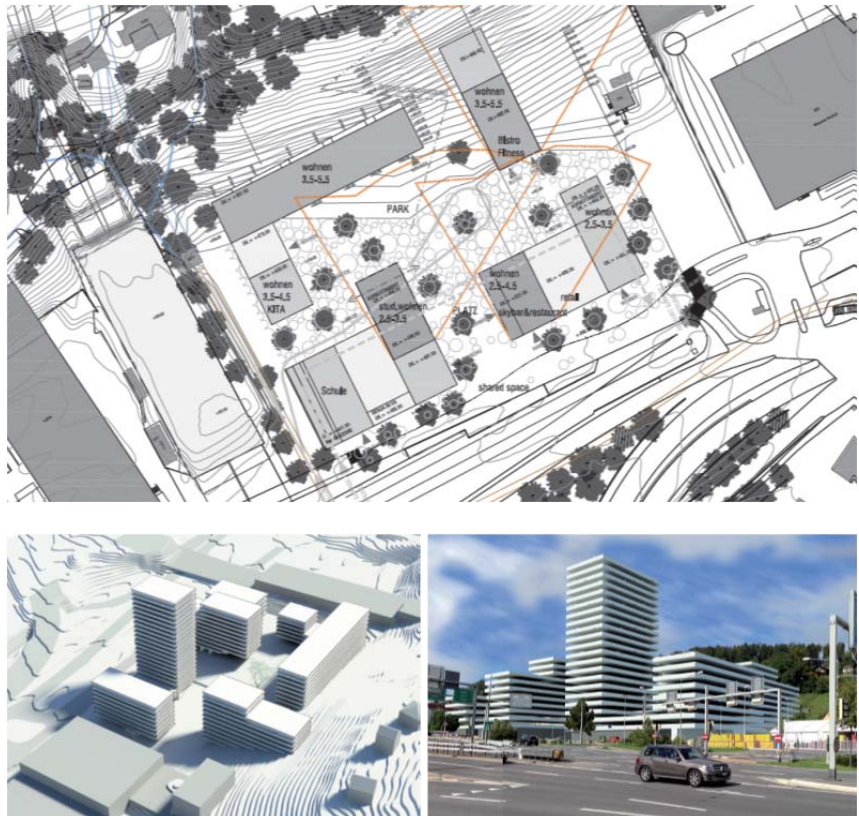


Abb. 26: Lageplan und Visualisierungen Überarbeitung Projekt pool Architektur ZT GmbH, Wien), Stand Oktober 2013

6. Bebauungsplan

6.1 Perimeter und Arealstatistik

Der Bebauungsplan Eichhof-West umfasst folgende Parzellen:

Parz.	Fläche	davon Wald	dav. Grünzone	anrechenbare Grundstücksfläche
3	12'612 m ²	-	179 m ² -	12'433 m ²
2993	9'127 m ²	1'395 m ²	2'852 m ²	4'880 m ²
2994	7'604 m ²	-	-	7'604 m ²
Total	29'343 m²	1'395 m²	3'031 m²	24'917 m²

6.2 Übergeordnete Zielsetzung

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Überbauung (Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen) zu schaffen. Gleichzeitig muss die Planung genügend Spielraum lassen, um auch alternative Projekte realisieren zu können, falls sich die Verhältnisse ändern sollten (geänderte Nachfragesituation, anderer Nutzer/Investor etc.).

Dieser Zweck des Bebauungsplans ist im Reglement in Art. 1 festgehalten. Ergänzend werden diejenigen Inhalte der Projektstudien, welche für die städtebauliche Gesamtkonzeption auf dem Areal wesentlich sind, im Reglement als „wegleitend“ gekennzeichnet. Allfällige Alternativprojekte müssen damit mindestens diese Grundsätze erfüllen, um dem Sinn und Zweck des Bebauungsplans zu entsprechen.

6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Baubereiche

Hochbauten (unter Ausnahme von Kleinbauten und Anbauten) sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden gemäss dem übergeordneten Planungs- und Baugesetz erstellt.

➤ Siehe Art. 5 „Reglement zum Bebauungsplan“

Grenzabstände

Die Baubereichsgrenzen liegen zum Teil näher an der Perimetergrenze, als die ordentlichen Grenzabstände es bei Ausnutzung der maximal zulässigen Fassadenhöhen zulassen würden. Im Reglement wird daher präzisiert, dass die ordentlichen Grenzabstände den Baubereichsgrenzen vorgehen. Gegen die

Langsägestrasse ist der Baubereich als Baulinie zu verstehen, um die vorgesehenen Strassenkonzepte der Gemeinde zu sichern.

➤ Siehe Art. 5 „Reglement zum Bebauungsplan“

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche zulässig sind Klein- und Anbauten, Erschliessungsanlagen, Versorgungsanlagen, Elemente zur Frei- und Aussenraumgestaltung sowie Unterniveaubauten und Untergeschossbauten.

Vom Entlastungskanal (Kanalisationsleitung) im Westen des Perimeters wird für Unterniveaubauten und Erschliessungsanlagen ein Abstand von mindestens 4 m eingehalten.

Die Baubereiche A und D halten von der Kanalisationshauptleitung den gesetzlichen Gewässerabstand von 6.00 m für Hochbauten ein. Für Erschliessungsanlagen (Strasse, Parkplätze) wird im Bebauungsplan kein Abstand (resp. ein reduzierter Abstand von 0 m) festgelegt, da die Bedeutung des Gewässers diese Herabsetzung rechtfertigt (Hochwasserabfluss, Gewässerunterhalt und Zugang zum Gewässer bleiben gewährleistet; eine Bestockung besteht in diesem Bereich nicht).

➤ Siehe Art. 5 „Reglement zum Bebauungsplan“

Zulässige Nutzungen

Grundmasse Bauzonen gemäss Art. 7 BZR

Gemäss Zonenvorschriften sind in der Wohn- und Arbeitszone Eichhof „Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe“ zulässig. Im Reglement zum Bebauungsplan werden diese allgemeinen Nutzungen präzisiert:

- Wohnen
- Wohnen für Auszubildende,
- Bildungseinrichtungen,
- Restauration und Hotellerie,
- nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (öffentlich und privat, kundenintensiv und -extensiv),
- Verkaufsflächen (kundenintensiv und -extensiv)

➤ Siehe Art. 6 „Reglement zum Bebauungsplan“

Zulässige Höhen der Bauten

Firsthöhen und Höhenkoten

Im Reglement zum Bebauungsplan werden max. Firsthöhen gemäss § 139 Abs. 4 Anhang PBG und absolute Höhenkoten in m ü. M. für alle Baubereiche festgelegt.

In den Baubereichen für höhere Bauten und Hochhäuser über 25 m (A1, A3, A4, B1, B3, C1, C2) darf die Höhe zugunsten der städtebaulichen Setzung und volumetrischen Erscheinung höchstens um 2 Geschosshöhen und nur nach unten korrigiert werden.

Damit kann auch der in der Teilrevision 2009 festgelegten Höhenbeschränkung von 485.00 m ü.M. für die Parzelle GB Nr. 2993 (Baubereich C2) Genüge getan werden.

Für alle anderen, niedrigeren Baubereiche (A2, B2, D2 und D3) sind Höhen-Anpassungen von höchstens 2 Geschosshöhen nach unten oder nach oben möglich. Damit wird die notwendige Flexibilisierung für die weitere Planung unter Beibehaltung der städtebaulichen Idee ermöglicht.

Als höchster Bau ist ein Hochhaus mit max. 53 m Firsthöhe resp. einer festgelegten Kote von 511.00 m ü. M. geplant. Das Hochhaus liegt an der Langsägestrasse und damit mit gebührender Distanz zum Hangfuss.

➤ Siehe Art. 6 „Reglement zum Bebauungsplan“

Anrechenbare Geschossflächen (aGF)

Es gelten die Bestimmungen für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die neue kantonale Baugesetzgebung angepasst haben. Die Ausnützung wird mittels Ausnützungsziffer bzw. den anrechenbaren Geschossflächen berechnet.

AZ in Zone WAr-D

Gemäss Zonenvorschriften für die WAr-D ist im Perimeter für die gesamte Ausnützungsziffer (AZ) ein Richtwert von 1.70 vorgesehen, wobei die AZ für Wohnungen (exkl. Wohnmöglichkeiten für Auszubildende) auf max. 1.50 beschränkt ist.

aGF Projektstudie

Die maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) werden im Bebauungsplan auf der Grundlage der Projektstudie von pool Architektur ZT GmbH mit 51'350 m² (ohne Energiebonus) festgelegt, was einer AZ von 2.06 entspricht. Die aGF für Wohnungen sind hierbei auf 37'375 m² beschränkt, was der max. AZ für Wohnnutzungen von 1.50 entspricht.

Der Energiebonus richtet sich nach der jeweils gültigen kantonalen Gesetzgebung: gemäss § 14 PBV werden 5 % der aGF nicht angerechnet, wenn die dort definierten Anforderungen erfüllt werden.

Verteilung aGF

Um eine Verteilung der Bauvolumen sicherzustellen, wird für die Baubereiche eine begrenzte Flexibilität der Firsthöhen festgelegt: die im Reglement festgelegten Höhen dürfen um höchstens 2 Geschosshöhen abweichen, wobei höhere Bauten und Hochhäuser nur nach unten korrigiert werden dürfen (max. 2 Geschosse weniger). Mit der Festlegung einer absoluten Meereskote wird für Nachbarn und Bewilligungsbehörden eine transparente Aussage zu den max. Bauhöhen gemacht.

➤ Siehe Art. 6 „Reglement zum Bebauungsplan“

Beschränkung der Verkaufsflächen

Die Realisierung von Verkaufsflächen, insbesondere für die Deckung des Bedarfs der Überbauung selbst, soll möglich sein; grössere Verkaufsflächen sind auf dem Eichhof-Areal jedoch sowohl aus planerischen als auch aus umweltrelevanten Überlegungen (Verkehrserzeugung) nicht erwünscht. Die zulässigen Verkaufsflächen werden daher im Reglement folgendermassen beschränkt: Insgesamt zulässig sind 2'000 m² Nettoflächen (gemäss § 169 Abs. 4 PBG), davon max. 1'000 m² für kundenintensive Verkaufsnutzungen, d.h. insbesondere für Güter für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf (z.B. Lebensmittel). Die kundenintensiven Verkaufsnutzungen sollen dabei entweder auf dem Areal Eichhof West oder dem Areal Eichhof Süd platziert werden können, d.h. sie sollen auf beiden Arealen möglich sein, insgesamt aber nicht mehr als 1'000 m² betragen. Im Reglement wird daher bestimmt, dass sie nur in der Masse realisiert werden dürfen, als sie nicht innerhalb des Perimeters des Areals Eichhof Süd realisiert werden.

➤ Siehe Art. 7 „Reglement zum Bebauungsplan“

Dachgestaltung

Flachdächer

Alle Bauten sind mit Flachdächern gemäss den Vorgaben im Bau- und Zonenreglement (Art. 35 BZR) zu versehen.

Dachaufbauten

Auf den Dächern sind Dachaufbauten und technisch notwendige Aufbauten zulässig: Aufgänge von Fluchtwegtreppenhäusern, Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen für Warmwasser und Stromerzeugung), Dachgärten und Dachterrassen sowie allfällige Elemente zu deren Gestaltung und Nutzung. Alle Dachaufbauten dürfen max. 3.50 m hoch sein und sind im Winkel von 45° hinter den Fassaden zurückzusetzen, um die Sichtbarkeit zu reduzieren.

Hochhäuser im Speziellen

Auf den Hochhäusern sind Photovoltaik- und Solaranlagen und Dachaufbauten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich. Diese werden gestalterisch in die Dachgestaltung integriert. Dachgärten und Dachterrassen sind auf den Hochhäusern mit mehr als 35 m Höhe ausgeschlossen.

Dachbegrünung

Für die Begrünung der Dächer wird das Bau- und Zonenreglement (Art 35 BZR) und die Verordnung zum BZR angewandt; sie sind extensiv zu begrünen. Für

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und bei Vordächern und Dachvorsprüngen kann ein Verzicht auf eine Dachbegrünung beantragt werden. Begehbare Terrassen müssen nicht begrünt werden.

➤ Siehe Art. 8 „Reglement zum Bebauungsplan“

6.4 Gestaltungsgrundsatz

Einer guten Gestaltung der Gesamtanlage wird hohes Gewicht beigemessen, weshalb im Reglement ein Gestaltungsgrundsatz festgelegt ist, der bezüglich Gestaltung eine „gute Gesamtwirkung“ einfordert. Die Qualitätsanforderungen beziehen sich dabei sowohl auf die Gestaltung der Bauten und Anlagen als auch auf die Umgebungsgestaltung; als Kriterien gelten Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbwahl und ökologischer Wert. Ein allfälliges vom Gemeinderat eingesetztes Beratungsgremium hat die Erfüllung dieses Gestaltungsgrundsatzes zu beurteilen.

➤ Siehe Art. 9 „Reglement zum Bebauungsplan“

6.5 Freiraum- und Ökologiekonzept

Als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans Eichhof West ist ein Freiraum- und Ökologiekonzept erarbeitet worden. Ausserhalb des Bebauungsplanperimeters haben die Aussagen des Konzepts orientierenden Charakter. Das Konzept macht insbesondere Aussagen zu folgenden Themen:

Platz

Zwischen den Baubereichen A und B und den dahinter liegenden Baubereichen C und D wird ein gestalteter Platz von mind. 1'200 m² Fläche realisiert. Der Platz verbindet die Baubereiche C und D mit der Langsägestrasse. Er ist für die Nutzung von Fussgängern und den Langsamverkehr geplant. Der Platz wird von Fassade zu Fassade (der Baubereiche A3/A4 und B1) gebaut, und er ist verkehrsfrei zu gestalten (unter Ausnahme von Fahrradverkehr und Rettungs-, Liefer-, Service- und Unterhaltsfahrzeugen).

Reversbereich Autobahn

Im Bereich entlang der Autobahn muss mit einer Rückbaupflicht gerechnet werden. Im Konzept wird aufgezeigt, wie dieser Bereich gestaltet wird.

Grünzone und Hanglage

Ein Teil der Umgebungsflächen wird von im Zonenplan festgelegten Grünzonen überlagert (entlang Wald und Steinhofweg sowie Autobahn). Im Bebauungsplan wird für diese Areale präzisiert, dass sie möglichst im natürlichen Terrainverlauf (Hangverlauf) zu belassen und naturnah als ökologisch wertvolle Fläche gemäss den Anforderungen der Gemeinde zu gestalten sind, sofern sie nicht durch Fuss-/Radwege oder Anlagen zur Waldbewirtschaftung belegt sind.

Waldabstand

Es gilt grundsätzlich der reguläre Waldabstand von 20 m.

Fusswege

Es werden die Gestaltung der Fusswege und deren Anschlusspunkte an das bestehende Wegnetz aufgezeigt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere der Umgang mit der geschützten Hecke und dem ökologisch besonders wertvollen Waldsaum festzulegen. Für den Fussweg entlang des Waldrands werden Terrainveränderungen minimiert.

Strassenraum Langsägestrasse / Gleisfeld

Die Grundeigentümerschaft hat für den Strassenraum und das Verkehrsregime an der Langsägestrasse vier Lösungskonzepte (Varianten) ausarbeiten lassen. Der Bebauungsplan sowie das Freiraum- und Ökologiekonzept sehen im Übergangsbereich zur Langsägestrasse einen Anordnungsbereich vor, mit welchem die Gestaltung aller vier Verkehrskonzepte gesichert wird.

Im Freiraum- und Ökologiekonzept werden erste Lösungen aufgezeigt (in Zusammenhang mit den verkehrstechnischen Anforderungen), wie der Strassenraum mit dem ehemaligen Gleisfeld, der Bushaltestelle und den vorhandenen und neuen Verkehrsverbindungen verknüpft und gestaltet wird.

Interner Verkehr und Parkierung

Die Manövrierräume und die Lage der Parkplätze werden im Konzept dargelegt.

Materialisierung und Beleuchtung

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren werden in einem detaillierten Umgebungsplan zum Freiraumkonzept Aussagen zur Materialisierung und zur Beleuchtung der öffentlich zugänglichen Räume gemacht. Es sind hierbei Anforderungen an eine standortgerechte und möglichst versickerungsaktive Materialisierung sowie an einen möglichst geringen Energieverbrauch zu erfüllen. Blendwirkungen und Streulicht sind zu verhindern.

Bepflanzung und ökologische Aufwertung

Es wird eine standortgerechte Bepflanzung gewählt, welche die ortstypische Flora als Referenz in die Gestaltung miteinbezieht. Es wird die Beschattung von Aufenthaltsorten vorgesehen. Im Konzept werden weitere ökologische Aufwertungsmassnahmen aufgezeigt.

Detaillierter Umgebungsplan

Das Freiraum- und Ökologiekonzept hat verbindlichen Charakter, muss aber auch einen gewissen Spielraum für mögliche Projektänderungen ermöglichen.

Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Der Bebauungsplan legt (neben dem Freiraum- und Ökologiekonzept) die Einreichung eines detaillierteren Umgebungsplans fest, der die Lage, Gestaltung und Bepflanzung aller Frei- und Aussenräume, die arealinterne Wegführung, die Anordnung der oberirdischen Parkplätze, die Belagswahl, die Terrainveränderungen sowie die Standorte der Ver- und Entsorgungsanlagen aufzeigt.

➤ Siehe Art. 10 „Reglement zum Bebauungsplan“

Entsorgung

Es ist möglichst eine zentrale Entsorgungsanlage geplant, z.B. im Untergeschoss. Grundsätzlich ist eine Entsorgung aus dem Untergeschoss möglich. Um den Bereitstellungsplatz genau beurteilen zu können, muss die geplante Gebindelogistik (Rollcontainer oder Presscontainer) bekannt sein.

Als theoretische Berechnungsgrundlage geht real für die Abfallentsorgung von ca. 550 Personen im Eichhof West und von Wohnnutzungsanteilen von 40 % an 2 1/2 Zi. Wohnungen, 40 % an 3 1/2 Zi. Wohnungen und 20 an % 4 1/2 Zi. Wohnungen aus.

Das Entsorgungskonzept wurde für den Bebauungsplan mit der Geschäftsstelle real (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) koordiniert, und ist im weiteren Planungsprozess zu präzisieren.

➤ Siehe Art. 11 „Reglement zum Bebauungsplan“

6.6 Erschliessung und Parkierung

Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung gemäss Bebauungsplan sind aufeinander abgestimmt und erfüllen die übergeordneten Rahmenbedingungen in zweckmässiger Art und Weise.

Arealinternes Erschliessungssystem

Das Erschliessungssystem ist grundsätzlich im Situationsplan festgelegt; die genaue Lage und die Dimensionierung/Abmessungen der Verkehrsanlagen müssen jedoch erst im Rahmen der Projektierung bestimmt werden.

MIV

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Langsägestrasse im Westen des Perimeters direkt in die Einstellhalle. Geplant ist ein Verkehrsregime im Einbahnverkehr durch ein Untergeschoss (Ausfahrt auf Langsägestrasse im Osten). Auch die Anlieferung ist in der Einstellhalle vorgesehen.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind Service-, Liefer- und Rettungs- und Unterhaltsfahrzeuge auch oberirdisch erlaubt. Der Bereich zwischen den Bauten am Hang und entlang der Strasse dient im Grundsatz dem Langsam- und Fussgängerverkehr und ist nur durch Service-, Liefer- und Rettungs- und Unterhaltsfahrzeuge und als Zufahrt zur Kanalisationsleitung befahrbar. Zufahrt und Wegfahrt erfolgen von der Langsägestrasse im Westen des Areals.

Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen an der Oberfläche erfolgt im Osten direkt von der Langsägestrasse (nur Rechtsabbieger). Die Wegfahrt erfolgt kombiniert mit der Einstellhallenausfahrt.

Im Westen des Areals sind zwischen der Kanalisationsleitung und den Baubereichen D1 bis D3 ebenfalls einzelne oberirdische Parkplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt im Gegenverkehr parallel zur Autobahn ab der Langsägestrasse.

➤ Siehe Art. 14, Art. 15 „Reglement zum Bebauungsplan“

Fussgänger

Der Fussgängerverkehr wird von der Langsägestrasse über den Platz zwischen den Bauten der Baubereiche A und B ins Areal geführt, von wo verschiedene Fusswege auf die neuen Wegverbindungen im Hang (unterhalb der Steinhofstrasse) führen.

Die östliche Verbindung zwischen Steinhofweg und Obergrundstrasse ersetzt bzw. ergänzt den Scherersteig.

Die öffentliche Begehbarkeit der Vorbereiche der Bauten wird sichergestellt.

➤ Siehe Art. 15, Art. 16 „Reglement zum Bebauungsplan“

Parkierung

Parkplatzzahl

Im Bebauungsplan wird eine maximale Parkplatzzahl von weniger als 500 PP festgelegt, um unterschiedliche Nutzungsszenarien abzudecken. Die Parkplätze müssen grundsätzlich in Einstellhallen untergebracht werden, ausgenommen davon sind eine maximale Anzahl oberirdischer Parkplätze für Besucher und Kunden (max. 15 PP).

Etappierung / offene Parkplätze

Bei der Etappierung soll die Parkierung hier in Form von offenen Parkplätzen möglich sein (diese werden später mit der Überbauung überdeckt). Im Reglement ist daher für diesen Fall eine Ausnahmemöglichkeit für provisorische oberirdische Parkplätze vorgesehen.

Bewirtschaftung Parkplätze

Mit Ausnahme der Parkplätze für Wohnnutzungen werden sämtliche Parkplätze bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung ist im Reglement zum Bebauungsplan geregelt.

➤ Siehe Art. 17 „Reglement zum Bebauungsplan“

Beseitigungsrevers Nationalstrassenbaulinie

Alle innerhalb der Nationalstrassenbaulinie geplanten Bauten und Anlagen unterliegen einem Beseitigungsrevers (d.h. bei einem allfälligen Landbedarf in diesem Bereich sind sie auf eigene Kosten wieder zu entfernen. Der Nachweis, dass sie technisch und rechtlich auch ausserhalb der Baulinie möglich sind, ist im

Baubewilligungsverfahren zu erbringen und ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Ausgenommen vom Beseitigungsrevers ist der im Situationsplan bezeichnete Teil der arealinternen Erschliessungsstrasse.

➤ Siehe Art. 18 „Reglement zum Bebauungsplan“

6.7 Umwelt, Sicherheit

Umweltaspekte generell

Die Schwellenwerte für die obligatorische Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) betragen gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) 500 Parkplätze bzw. 7'500 m² Verkaufsfläche. Diese Werte werden für den Bebauungsplan Eichhof West nicht erreicht.

Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, haben der Gemeinderat Kriens und die Grundeigentümerschaft beschlossen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens freiwillig eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes Eichhof West ist spätestens im Baubewilligungsverfahren der letzten Bauetappe abschliessend nachzuweisen.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt für das Areal Eichhof Süd ein Bebauungsplan erarbeitet wird, und ein funktionaler Zusammenhang zum Bebauungsplan Eichhof West besteht, wird der Umweltverträglichkeitsbericht entsprechend fortgeschrieben.

➤ Siehe Art. 19 „Reglement zum Bebauungsplan“

➤ Zu den Umweltaspekten siehe auch „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

Energiekonzept

Es gilt der erhöhte Gebäudestandard gemäss Art. 52 BZR. Die Gemeinde Kriens hat diesen in einer Verordnung präzisiert, welche gegenwärtig aber noch nicht rechtskräftig ist. Aus diesem Grund werden die Regeln für einen erhöhten Gebäudestandard im Reglement zum Bebauungsplan gesichert.

Die Anforderungen richten sich nach dem Merkblatt sia 2040 "sia-Effizienzpfad Energie" für 2000-Watt-kompatible Bauen. Neubauten und Umbauten haben je Nutzungskategorie die im Merkblatt sia 2040 bzw. die im Leitfaden 2000-Watt-Areale aufgeführten Zielwerte.

Die Vorgaben des "sia-Effizienzpfads Energie" bzw. 2000-Watt-Areale werden im Planungsprozess stufengerecht berücksichtigt und nachgewiesen.

Für Wärme- und Kälteanlagen im Eichhof West wird das übergeordnete „Energiekonzept Wärme/Kälte LuzernSüd“ verbindlich angewandt. Ein Fernwärmebe-

trieb ist zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, da keine geeigneten Fernwärmesysteme die Gegend erschliessen.

➤ Siehe Art. 20 „Reglement zum Bebauungsplan“

➤ Siehe „Energiebericht Arealwerte nach sia Merkblatt 2040“

➤ Siehe „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

Lärmschutz

Das Gebiet Eichhof West befindet sich in einem Lärm belasteten Umfeld, zum einen verursacht durch den Strassenverkehr, zum anderen durch den Betrieb des benachbarten Industrieareals Eichhof.

Der Strassenverkehrslärm wird hauptsächlich durch die Luzerner- bzw. Obergrundstrasse sowie der Autobahn und deren Zufahrten verursacht. Nach Art. 31 LSV sind in erschlossenen Gebieten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten. Nach Art. 30 LSV sind in nicht erschlossenen Gebieten die Planungswerte (PW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten. Das Gebiet ist im Zonenplan der Gemeinde Kriens aus dem Jahr 1983 als Gewerbezone mit ES III ausgewiesen.

Der Teil des ehemaligen Konsumhof ist erschlossen, somit sind die IGW der ES III (Wohnen: 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht; Gewerbe: 70 dB(A) am Tag) einzuhalten. Das nördlich gelegene Grundstück Nr. 2993 inklusive Wald- und Grünzone ist nicht erschlossen, somit sind die PW der ES III (Wohnen: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht; Gewerbe: 65 dB(A) am Tag) einzuhalten. Können die IGW bzw. PW nicht eingehalten werden, so ist die Bewilligung nach Art. 31 LSV nur zu erteilen, wenn ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Der Industrie- und Gewerbelärm auf dem benachbarten Industrieareal Eichhof wird hauptsächlich durch den Verkehr auf dem Betriebsgelände, den Güterumschlag sowie die technischen Anlagen verursacht. Nach Art. 13 LSV sind diese soweit zu sanieren, dass die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe eingehalten werden. Dies wurde zwischen den betreffenden Parteien vertraglich geregelt.

➤ Siehe Art. 21 „Reglement zum Bebauungsplan“

➤ Zum Lärmschutz siehe auch „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

Störfall-Vorsorge in der Betriebsphase

Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Im Perimeter des Bebauungsplans Eichhof West werden keine Anlagen errichtet, die der Störfallverordnung unterstehen werden. Durch die neuen Nutzungen auf dem Perimeter des Bebauungsplans Eichhof West entsteht für die bestehenden

Gefahrenquellen im Sinne der Störfallverordnung, d. h. für die Kälteanlage mit Ammoniak der Brauerei Eichhof und für den Transport gefährlicher Güter auf der Nationalstrasse A2 und der Kantonsstrasse K4A, eine neue Umgebungssituation, die die bestehenden Risiken verändert. Im Rahmen einer Änderung der Nutzungspläne muss im Sinne von Art. 47 der Raumplanungsverordnung eine Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge vorgenommen werden.

Gefahrenquelle Kälteanlage Brauerei

Die bestehende Risikoermittlung nach Störfallverordnung für die Ammoniak-Kälteanlage aus dem Jahr 2005 wurde mit den Angaben der vorgesehenen Nutzung gemäss Bebauungsplan "Eichhof West" aktualisiert (siehe separaten Bericht). Die sogenannte Summenkurve der Risiken verläuft ohne Massnahmen an der Quelle, jedoch mit Berücksichtigung der an den Gebäuden auf den Bebauungsplanperimetern vorgesehenen Massnahmen (Minergie-Standard oder ein vergleichbarer Standard und Lärmschutz) knapp an der Grenze zum Übergangsbereich gemäss Beurteilungskriterien I des Bundesamtes für Umwelt. Dies bedeutet, dass risikosenkende Massnahmen gesucht werden sollen, die jedoch wirtschaftlich tragbar sein müssen. Es wurden verschiedene Massnahmen an der Quelle zur Reduktion des Risikos analysiert und nachgewiesen, dass mit geeigneten Massnahmen (z.B. indirekte Rückkühlung mit Ethylenglykol, Verlegung des potentiellen Ammoniak-Austritts aus dem Kompressorenraum Richtung Nord-Osten) die Risiko Summenkurve vollständig in den akzeptablen Bereich bzw. in den Bereich der nicht schweren Schädigung zu liegen kommt.

Die Parteien (Inhaber der Kälteanlage und Grundeigentümer des Bebauungsplanareals) haben eine privatrechtliche Vereinbarung zur Umsetzung und Finanzierung der Massnahmen und Anpassungen bezüglich Lärmschutz und Störfallvorsorge bei den Kälteanlagen der Brauerei Eichhof der Heineken Switzerland AG unterzeichnet.

Gefahrenquelle Transport gefährlicher Güter auf Strassen

Für die beiden Strassenabschnitte der Autobahn A2 und der Kantonsstrasse K4A, die einen Einfluss auf den Perimeter des Bebauungsplans Eichhof West haben könnten, wurde nach der Screening-Methode ein Kurzbericht nach Störfallverordnung erstellt (siehe separaten Bericht). Es zeigte sich, dass die Summenkurven der Risiken bei beiden Strassenabschnitten bereits für die heutige Situation im Übergangsbereich gemäss Beurteilungskriterien I des Bundesamtes für Umwelt liegen. Das massgebende Szenario ist ein Benzin-Lachenbrand.

Die der Kantonsstrasse K4A zugewandten Fassaden der Baubereich A1, A2, A3, B1, B2 und B3 sind mit nicht brennbaren Materialien auszuführen.

➤ Siehe Art. 22 „Reglement zum Bebauungsplan“

➤ Zur Störfall-Vorsorge siehe Berichte „Risikoermittlung der Kälteanlage der Brauerei Eichhof“ und „Risikobericht Eichhof West“

Entwässerung

Das Entwässerungskonzept und die Versickerungsmöglichkeiten sind im Umweltverträglichkeitsbericht beschrieben.

Das nicht verschmutzte Dachwasser (WAR-R) wird versickert. Es wird eine unterirdische Versickerungsanlage geprüft, Lage, Grösse und Konzept werden in Abstimmung von hydrogeologischen Untersuchungen im Rahmen der weiteren Projektierungsschritte festgelegt. Ein gesamtheitliches Retentions- und Versickerungskonzept wird vor dem ersten Baugesuchs zur Vorprüfung bei der Gemeinde eingereicht.

Retentions- und Versickerungsanlagen können auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters angelegt werden, wenn dies grundbuchlich gesichert ist.

➤ Siehe Art. 11 „Reglement zum Bebauungsplan“

➤ Zu Entwässerung, Grundwasser und Oberflächenwasser siehe „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

Krienbachkanal



Abb. 27: Ausschnitt Karte Gewässer Eichhof, Verkehr und Infrastruktur (vif)

Bei der entlang der Autobahn durch den Planungsperimeter verlaufenden Leitung handelt es sich um eine Kanalisationsentlastungsleitung aus der Mischwasserleitung (Hochwasserentlastung Eichhof HE 10). Im Bereich des Gebäudes Nr. 3477 (Einstiegsbauwerk Eichhof) werden die beiden Dattenbergbäche eingedolt in die Kanalisationsentlastungsleitung geführt.

Ab dieser Einleitung resp. dem Einstiegsbauwerk gilt der Kanal als Gewässer im Sinne des Wasserbaugesetzes (WBG). Die Differenzierung in „Kanalisation“ und „Entlastungskanal/Gewässer“ ist orientierend im Situationsplan dargestellt.

Auf die Festlegung eines Gewässerraums nach Gewässerschutzgesetz entlang des „Gewässers“ wird (gem. § 11c Abs. 1 lit. a. kantonale Gewässerschutzverordnung) verzichtet, da es sich um ein eingedoltes Gewässer (Kanalisationsbauwerk

in ca. 10 m Tiefe) handelt, und eine Offenlegung am vorliegenden Objekt nicht zur Diskussion steht. Vom Einstiegsbauwerk an nordwärts sind damit grundsätzlich die Abstände nach WBG (6.0 m ab Gewässergrenze für Bauten und Anlagen) einzuhalten. Die gesetzlichen Gewässerabstände können „in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan“ unter den in § 5 Abs. 4 WBG gegebenen Umständen herabgesetzt werden; die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 5 WBG (Hochwasserabfluss, Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerzte Erhaltung der bestehenden Bestockung) sind dabei zu gewährleisten.

Die Baubereiche A1 und D1 – D3 im Bebauungsplan sind so platziert, dass der gesetzliche Gewässerabstand von 6.0 m für Hochbauten eingehalten wird. Um die Zugänglichkeit zum Entlastungskanal/Gewässer jederzeit zu gewährleisten, wird im Reglement für Unterniveaubauten und Erschliessungsanlagen ein Abstand von 4.0 m vorgeschrieben. Für Unterhalt und Erneuerung des Entlastungskanals in den Vorschriften eine Reverspflicht für die Grundeigentümer vorgesehen.

Waldfeststellung und Waldabstand

Aufgrund von Rodungen bzw. einer Wiederaufforstung im Bereich des Tunnelportals der A2 hat die Waldfläche geändert.

Mit Mutation vom 08. April 2010 wurde der leicht geänderte Verlauf der Waldgrenze festgestellt. Der neue Waldverlauf wurde im „Plan der Waldränder Nr. 16a Unter-Dattenberg“ im Sinne von Art. 13 Abs. 1 WaG dargestellt und im Februar / März 2013 öffentlich aufgelegt. Dieser heute rechtsverbindliche Waldrand ist im Zonenplan dargestellt.

Relevant für die Flächen sind die Grundbuchplandaten.



Abb. 28: Ausschnitt Plan der Waldränder Nr. 16a Unter-Dattenberg mit geplanten Anpassungen am Waldrand (2013, links) und rechtsgültiger Wald gemäss Zonenordnung (2014, rechts)

Gegenüber dem Waldrand wird grundsätzlich der gesetzliche Waldabstand von 20 m eingehalten.

➤ Siehe Art. 10, Art. 15 „Reglement zum Bebauungsplan“

➤ Zum Wald siehe auch „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

Luft

- Zu Luft und Emissionen siehe „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

Abfälle und Altlasten

- Zu Abfällen und Altlasten siehe „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

6.8 Qualitätssicherung

Beratungsgremium

Eine hohe Qualität der Gesamtüberbauung ist sowohl der Gemeinde als auch der Grundeigentümerschaft ein wichtiges Anliegen. Im Bebauungsplan wird daher explizit festgehalten, dass die Einhaltung der formulierten Qualitätsansprüche durch ein vom Gemeinderat eingesetztes Beratungsgremium überprüft und beurteilt werden kann. Das Recht, ein solches Beratungsgremium einzusetzen, steht dem Gemeinderat zwar sowieso zu (unabhängig von der Festlegung im Bebauungsplan); mit der Aufnahme im Reglement werden aber die hohe Bedeutung und das Bekenntnis zur Qualität zum Ausdruck gebracht.

Konkurrenzverfahren

In Übereinstimmung mit dem Bau- und Zonenreglement können zugunsten einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität Konkurrenzverfahren gefordert werden (Art. 10 Abs. 2 und Art. 53 Abs. 2). Mit den durchgeführten Studienaufträgen und den erfolgten Überarbeitungsschritten der siegreichen Projektstudie von pool Architektur ZT GmbH sind die qualitativen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen erfüllt.

Weichen die geplanten Bauprojekte deutlich von den als begleitend definierten Projektstudien zum Bebauungsplan ab, prüft die Gemeinde ein erneutes Konkurrenzverfahren.

- Siehe Art. 23, Art. 24 „Reglement zum Bebauungsplan“

7. Verkehr

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens relevanten Verkehrsthemen werden ausführlich im Verkehrsbericht behandelt. Nachfolgend werden daher lediglich die wesentlichen Grundlagen und Aussagen zusammenfassend aufgeführt.

- Zum Fahrtenkontingent bestehen unterschiedliche Grundlagen (Richtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw, neue Fahrtenregelung gemäss revidiertem BZR, Verkehrskonzept Luzern Süd, neue Berechnungsmethode des Kantons nach VSS-Norm 640.283).
- Die Fahrten werden auf der Grundlage der VSS Norm und mittels Erfahrungswerten mit Reduktionsfaktoren berechnet.
- Für den Bebauungsplan wird von einer Fahrtenzahl ausgegangen, welche alle zulässigen Nutzungen gemäss Nutzungsplanung und Reglement zum Bebauungsplan ermöglicht.
- Die anrechenbaren Geschossflächen aGF und die Nutzungsverteilung als Grundlage für die Verkehrs- und Umweltbetrachtungen des Szenarios A wurden mit der Projektstudie von pool Architektur ZT GmbH, Stand Dezember 2013, ermittelt.
- Das Szenario B beschreibt bezüglich anrechenbarer Geschossflächen aGF und Nutzungen eine Lösung mit maximalen Einflüssen auf Verkehr und Umwelt.

7.1 Fahrtenregelung und Verhältnis zur ESP-Planung

Gemäss Art. 15 BZR sind max. 15 Fahren DTV pro 100 m² realisierter Nutzfläche zulässig. Innerhalb des Perimeters können diese 15 Fahrten voraussichtlich auf das Gesamtareal bezogen werden, d.h. einzelne Nutzungen dürfen auch mehr als 15 Fahrten erzeugen, wenn der Wert über alle Nutzungen gesamthaft eingehalten bleibt. Die neuen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement setzen den Richtplan ESP eigentümerverbindlich um. Sie regeln insbesondere dessen Hauptzielsetzung: die Abstimmung der zulässigen Nutzungen mit dem Verkehrsaufkommen und den Verkehrskapazitäten; sie gehen den Regelungen des Richtplans vor.

Gemäss Verkehrsbericht ist auf der Grundlage der bestehenden Planung (Projektstudie pool Architektur ZT GmbH) für das Areal Eichhof West mit 1'450 Fahrten pro Tag zu rechnen. Um die nötige Flexibilität zu erreichen und alle möglichen Nutzungsszenarien abzubilden, wird von 1'800 Fahrten für das Areal West ausgegangen.

Insbesondere für grosse Anlagen oder Nutzungen mit grosser Verkehrserzeugung gilt es jeweils zusätzlich abzuschätzen, ob die Zielsetzungen des Richtplans eingehalten werden.

Zu beurteilen ist insbesondere, ob:

- die Nutzungen auf die zulässigen Verkehrs- und Umweltbelastungen abgestimmt sind, und
- ob sie in den verbleibenden Arbeitsgebieten die in der ESP Planung vorgesehene Entwicklung nicht behindern.

Fahrtenmodelle im Vergleich	
ESP-Planung	950 bis 1'050 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
BZR Kriens (15 Fahrten DTV pro 100 m ² Nutzfläche, bei max. 51'350 m ² aGF inkl. Energiebonus)	7'687 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
Gemäss Verkehrsbericht zum BP Eichhof West	Max. 1'800 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
Gemäss Verkehrserzeugung je PP gem. VSS-Norm und Reduktionsfaktor, vom 14.03.2012	max. 1'700 PW-Fahrten pro Tag (DTV)

Abb. 29: Darstellung Fahrtenmodelle im Vergleich

Der Gemeinderat kann von der strikten Einhaltung der im Richtplan festgelegten Fahrtenkontingente absehen, wenn die Einhaltung dieser Bedingungen sichergestellt ist.

- Zum Nachweis Verkehrserzeugung Bebauungsplan Eichhof West siehe „Verkehrsbericht“
- Zum Verkehr siehe auch „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

7.2 Verkehrskonzept LuzernSüd

Zusätzlich besteht eine Arbeit der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kriens und Horw, im Rahmen welcher die Belastbarkeiten des Gesamtverkehrssystems Luzern Süd untersucht wurden. Diese Arbeit enthält explizit keine Fahrtenbeschränkung.

Im Rahmen von Projektentwicklungen ist der Nachweis zu erbringen, dass das Gesamtverkehrssystem funktionsfähig bleibt. Dabei haben 1. Priorität die Nationalstrassen, 2. Priorität die Kantonsstrassen und 3. Priorität die Gemeindestrassen; massgeblich für die Betrachtung ist die Abendspitzenstunde werktags.

7.3 Erschliessung und Anpassungen am bestehenden Strassennetz

Für die Erschliessung hat die Gemeinde vier Lösungskonzepte für die Gestaltung und das Verkehrsregime der Langsägestrasse im Bereich des Areals Eichhof West erarbeiten lassen. Der Bebauungsplan gewährleistet die Realisierung aller vier Konzeptvarianten.

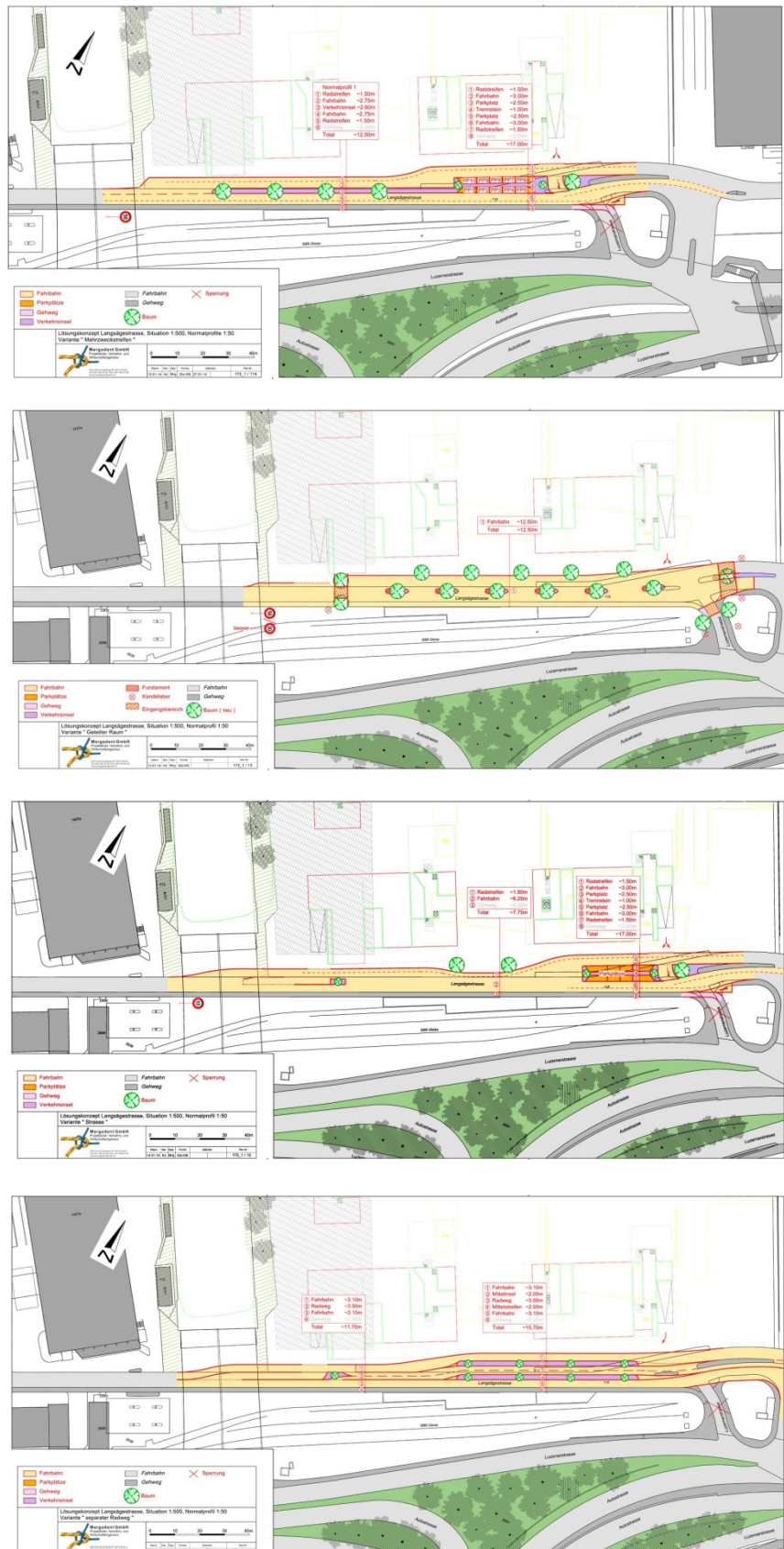


Abb. 30: Lösungskonzepte Langsägestrasse, Gemeinde Kriens vom Januar 2014

- Siehe „Verkehrsbericht“, mit Berechnungen und Lösungskonzepten Langsägestrasse

Die Erschliessung des Planungssperimeters und die Erschliessung für Fussgänger und den Langsamverkehr erfordern Massnahmen am bestehenden Strassennetz. Dabei sind der Verkehrsfluss und die Sicherheit für Fussgänger, für die wichtige Langsamverkehrsverbindung Kriens – Luzern und für den motorisierten Verkehr besonders zu beachten.

Es handelt sich um folgende Anpassungen:

Fussgängerübergänge

Sicherung von Fussgängerübergängen und Ersatz für das Trottoir (Vorbereiche der Gebäude als öffentliche Fussgängerbereiche).

Zu- und Wegfahrten ab Langsägestrasse

Die Zu- und Wegfahrten werden nach den Anforderungen gemäss VSS-Norm erstellt.

Bushaltestelle

Die beiden Buswarteräume sind gedeckt sein und erfüllen die Anforderungen an die Sicherheit.

Personenunterführung Luzernerstrasse

Der Kanton beurteilt die Leistungsfähigkeit der Fussgängerunterführung mit den erwarteten Personenzahlen gemäss Projektstudie (Schule, Wohnen) als ausreichend.

7.4 Verkehrsqualität benachbarte Knoten

Die Verkehrsqualität im Knoten Kupferhammer, Amlehnstrasse, Langsägestrasse in Spitzenverkehrsstunden wurde mittels Verkehrsflusssimulation berechnet. Massgebend für die Verkehrsqualität ist der Abendspitzenstundenverkehr (ASP). Simuliert wurde der IST-Zustand und der IST-Zustand mit der geschätzten Mehrbelastung infolge der Überbauung.

Die Verkehrsqualität ASP im IST - Zustand wird durch den Mehrverkehr der Überbauung nicht wesentlich geändert. Die bestehenden Leistungsprobleme im IST - Zustand werden durch die Überbauung nur akzentuiert. Es sind dies der Geradeausverkehr von Luzern nach Kriens und der Rechtsabbieger von Luzern in die Amlehn-, Langsägestrasse.

- Zum Nachweis Verkehrserzeugung Bebauungsplan Eichhof West siehe „Verkehrsbericht“
- Zum Verkehr siehe auch „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“

8. Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan Eichhof West ist auf die wünschbare Entwicklung der Gemeinde Kriens ausgerichtet. Die durchgeführten Wettbewerbsverfahren und die weitreichenden Vorabklärungen im Rahmen der beiden Bebauungsplan-Verfahren gewährleisten eine hohe Planungssicherheit unter Beachtung aller Planungsprämissen und eine gute städtebauliche und architektonische Qualität.

Die Planung stimmt mit den Vorstellungen des Kantonalen Richtplans, mit dem Regionalentwicklungskonzept, mit dem Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw (mit Anpassungen bzgl. Verkehr), mit dem Leitbild und Entwicklungskonzept LuzernSüd, mit dem Hochhauskonzept der Region Luzern und mit der kommunalen Nutzungsplanung von Kriens überein.

Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Massnahmen sind zweckmässig und verbessern die Lebens- und Siedlungsqualität von Kriens und von Luzern.

9. Anhang

Verwendete Abkürzungen

aGF	anrechenbare Geschossflächen
AZ	Ausnutzungsziffer
BP	Bebauungsplan
BZR	Bau- und Zonenreglement
MIV	motorisierter Individualverkehr
m ü. M.	Meter über Meer
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
WGB	Wasserbaugesetz
ZP	Zonenplan

10. Beilagen zu Bebauungsplan

4. Verbindliches Freiraum und Ökologiekonzept zum Bebauungsplan Eichhof West, vom 28. März 2014 (Freiraumarchitektur GmbH, Luzern)
5. Projektstudien Bebauung, vom 13. Dezember 2013 (pool Architektur ZT GmbH, Wien)
6. Berechnungen zu den Projektstudien Bebauung, vom 24. Januar 2014 (pool Architektur ZT GmbH, Wien)
7. Fluchtweg- und Brandschutzkonzept vom 30. Januar 2014 (pool Architektur ZT GmbH, Wien)
8. Verkehrsbericht vom 30. Januar 2014, mit Berechnungen und Lösungskonzepten Langsägestrasse vom 13. Januar 2014 (Margadant GmbH Verkehrsplanung, Kriens)
9. Energiebericht Arealwerte nach sia Merkblatt 2040, vom 5. Februar 2014 (lemonconsult, Zürich)
10. Umweltverträglichkeitsbericht Bebauungsplan Eichhof West, vom 6. Februar 2014 (Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
11. Risikobericht Bebauungsplan Eichhof West, vom . Februar 2014 (Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
12. Risikoermittlung der Kälteanlage Brauerei Eichhof, vom 7. Februar 2014 (Roos und Partner, Luzern und Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
13. Besonnungsgutachten vom 7. Januar 2014, mit Schattendiagrammen (Plan-team S AG, Luzern)
14. Antwortschreiben Astra auf Voranfrage zu Nationalstrassenbaulinie vom 24. Februar 2012
15. Plan Gesamtsystem Bypass Luzern, Anschluss Süd, vom 30.09.2013
16. Dienstbarkeit Parzellierung und Übertragung von Grundeigentum vom 15. Oktober 2008 (Grundeigentümer)
17. Bestätigung der Vereinbarung zwischen der BVK Immobilien AG und der Heineken Switzerland AG vom 12. Februar 2013