

kriens

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat Kriens
vom 22. Mai 2024

Nr. 264/2024

Gemeindeinitiative «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien»



Inhalt

1 Ausgangslage Gemeindeinitiative	3
1.1 Zustandekommen, Inhalt, Form und Forderungen	3
1.2 Gemeindeinitiative Fristen	3
1.3 Gültigkeit Gemeindeinitiative	4
Beurteilung des Stadtrates: Gültige Initiative	4
1.4 Umsetzung der Gemeindeinitiative: Formelle Umsetzung	4
1.5 Frühere Beratungen von Teilrevisionen BZR und Ober Sackweid	4
1. Lesung Teilrevision Ortsplanung B&A Nr. 203/19 am 23.Mai 2019	4
2. Lesung Teilrevision Ortsplanung B&A Nr. 203/19 am 07. Mai 2020	5
1. Lesung Teilrevision Ortsplanung B&A Nr. 203/19 am 10. Dezember 2020	5
2 Inhaltliche Beurteilung der Initiative	6
2.6 Ober Sackweid als Wohnort	6
2.7 Gemeinnütziger Wohnraum auf der Ober Sackweid	6
2.8 Bebauungsplanpflicht für die Ober Sackweid	6
2.9 Fazit	7
3 Gegenvorschlag zum Initiativbegehren	7
3.1 Teilrevision Ortsplanung	7
4 Würdigung des Stadtrats	8

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage Gemeindeinitiative

1.1 Zustandekommen, Inhalt, Form und Forderungen

Mit Datum vom 3. Februar 2020 ersucht das Initiativkomitee um die Vorprüfung des Entwurfs der Unterschriftenliste betreffend Gemeindeinitiative «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien».

Der Stadtrat stellt durch Entscheid am 12. Februar 2020 fest, dass der Entwurf der Unterschriftenliste für die Gemeindeinitiative den gesetzlichen Formvorschriften entspricht. Die Unterschriftenliste erhält das amtliche Datum vom 22. Februar 2020. Es handelt sich dabei um eine formale Prüfung die feststellen soll, ob die Unterschriftenliste den gesetzlichen Formvorschriften (§§ 128 – 132 StRG) entspricht (§ 135 Abs. 3 StRG) entspricht.

Mit Entscheid vom 1. Juli 2020 erwahrt der Stadtrat Kriens die Gemeindeinitiative «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien» mit 653 gültigen Unterschriften. Die Erwahrung der Gemeindeinitiative wurde im Kantonsblatt Nr. 27 vom 4. Juli 2020 publiziert.

Die Gemeindeinitiative formuliert in der Form einer allgemeinen Anregung folgende Forderungen: *Das Grundstück Nr. 3106, GB Kriens „Ober Sackweid“ ist einer Wohnzone mit Bebauungsplanpflicht zuzuweisen, welche gemeinnützigen Wohnungsbau ermöglicht.*

1.2 Gemeindeinitiative Fristen

Die Gemeindeinitiative «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien» ist in der Form einer allgemeinen Anregung eingereicht worden. Der Stadtrat hat deshalb, gestützt auf § 16 Abs. 4 der Gemeindeordnung von Kriens (Nr. 0111) i.V.m. § 82b des Gesetzes über die Organisation und Geschäftsführung des Kantonsrates vom 28. Juni 1976 (Kantonsratsgesetz, KRG; SRL 30), innerhalb eines Jahres dem Einwohnerrat einen Bericht und Antrag zu unterbreiten.

Diese Frist hat der Stadtrat verpasst, wofür sich der Stadtrat beim Initiativkomitee mit Schreiben vom 6. Juli 2023 in aller Form entschuldigt hat. Zudem wurde das Initiativkomitee gleichzeitig informiert, dass eine entsprechende Teilrevision der Ortsplanung in Vorbereitung ist, welche dem Einwohnerrat nach diesem Beschluss vorgelegt werden kann. Zudem wurden die Prozesse innerhalb der Stadtverwaltung entsprechend optimiert, damit die Einhaltung der gesetzlichen Fristen von Volksbegehren sichergestellt werden kann.

Der Stadtrat kann dem Einwohnerrat einen Gegenentwurf unterbreiten, falls der Stadtrat die Ablehnung der Initiative beantragt.

1.3 Gültigkeit Gemeindeinitiative

In einem ersten Schritt hat der Einwohnerrat in eigener Kompetenz über die Gültigkeit der Initiative zu beschliessen.

Gemäss § 145 Abs. 1 Stimmrechtsgesetz des Kantons Luzern ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist ein Volksbegehren namentlich rechtswidrig, wenn

- a. das angerufene Gemeinwesen für den Gegenstand nicht zuständig ist,
- b. es nach der Zuständigkeitsordnung des Gemeinwesens nicht zulässig ist,
- c. es den Willen der Unterzeichner nicht eindeutig erkennen lässt,
- d. die Einheit der Form nicht gewahrt ist (§ 132),
- e. die Einheit der Materie nicht gewahrt ist (§ 133),
- f. der verlangte Beschluss gegen übergeordnetes Recht verstösst.

Beurteilung des Stadtrates: Gültige Initiative

Es ist festzustellen, dass das Initiativbegehren «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien!» den Willen der Unterzeichnenden eindeutig erkennen lässt und dass die Einheit der Form wie auch der Materie gewahrt ist. Zudem ist das Anliegen der Gemeindeinitiative an sich auch durchführbar und der Beschluss hierzu liegt gemäss Gemeindeordnung in der Kompetenz des Einwohnerrates.

Beim Entscheid über die Zulassung einer Initiative ist diese wegen der Unverletzlichkeit des Stimmrechts stets in der für die Initianten günstigsten Weise zu interpretieren. Kann der Initiative ein Sinn beigemessen werden, der sie nicht klarerweise als unzulässig erscheinen lässt, ist sie gültig zu erklären. Eine Initiative ist nur dann ungültig zu erklären, wenn sie offensichtlich rechtswidrig ist. Diese Auffassung ist unter dem Stichwort „im Zweifel für die Volksrechte“ (in dubio pro populo) zusammengefasst (LGVE 2007 III Nr. 2 E. 5).

Der Stadtrat beurteilt die Initiative als gültig und stellt dem Einwohnerrat den Antrag diese als gültig zu erklären.

1.4 Umsetzung der Gemeindeinitiative: Formelle Umsetzung

Das Initiativbegehren kann mittels einer Teilrevision des Bau- und Zonenreglements der Stadt Kriens (BZR) Teiländerung des zugehörigen Zonenplans umgesetzt werden.

Das BZR beinhaltet bereits heute, gemäss § 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) auf Grundstücke bzw. Einzelzonen bezogene Zonenbestimmungen, welche neben der Bauzone auch weitere Vorschriften wie zulässige Dimensionierung, die (teilweise) Pflicht zum gemeinnützigen Wohnungsbau oder eine Pflicht zum Erlass von Sonderbauvorschriften vorschreibt.

1.5 Frühere Beratungen von Teilrevisionen BZR und Ober Sackweid

1. Lesung Teilrevision Ortsplanung B&A Nr. 203/19 am 23.Mai 2019

Mit der Teilrevision Nr. 203/19 beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat in der ersten Lesung die Umzonung des Grundstück Nr. 3106 Talmud-Hochschule in die Wohnzone.

Mit Antrag KBVU zu Seite 22 ff. – Umzonung Ober Sackweid wird beantragt auf die Umzonung des Anteils „Zone für öffentliche Zwecke“ der Parzelle Sackweid 3106 zu verzichten.

Aus dem [Protokoll der Sitzung vom 23. Mai 2019](#):

«Die Kommission ist der Meinung, dass es im Moment kurzsichtig ist, das Areal der alten Talmud-Hochschule zu überbauen. Sie führt Verkehrsprobleme an und dass es keinen Wohnungsnotstand gibt, sondern hohe Leerwohnungsbestände. Weitsichtig wäre es mit dem Boden haushälterisch umzugehen und nicht jeden grünen Fleck zu überbauen. Durch die Nicht-Umzonung wird der Wert tief gehalten und es gibt eine Möglichkeit für die Stadt das Land zu erwerben. Das Grundstück ist ein gutes Pfand für einen Abtausch.»

Der Stadtrat opponiert dem Antrag. Der Antrag wird mit 18 zu 8 Stimmen angenommen.

2. Lesung Teilrevision Ortsplanung B&A Nr. 203/19 am 07. Mai 2020

Mit dieser Lesung war die Umzonung des Areals der alten Talmud-Hochschule nicht mehr Teil der Vorlage. Mit Antrag der KBVU wird beantragt auf den Stand der ersten Lesung zurückzukehren um die Umzonung des Areals der alten Talmud-Hochschule wieder Gegenstand des Beschlusses zu machen.

Aus dem [Protokoll der Sitzung vom 07. Mai 2020](#):

«Gemäss dem Kommissionsprecher der KBVU, fand in der Kommission eine intensive Diskussion über die Talmud-Hochschule statt, welche anlässlich der ersten Sitzung herausgenommen wurde. Die KBVU hat diesbezüglich einen Antrag gestellt. Damit über diesen abgestimmt werden kann, muss ein Rückkommen auf die 1. Lesung beantragt werden. Hiermit stellt der Sprechende diesen Antrag.»

Dem Rückkommensantrag wird mit 15:12 Stimmen stattgegeben.

Weiter wird aus dem Rat der Antrag gestellt, das Grundstück Nr. 3106, GB Kriens «Obere Sackweid» der Wohnzone D mit Bebauungsplanpflicht und der Pflicht zum Bau von Wohnraum unter der Voraussetzung der Gemeinnützigkeit zuzuweisen.

Dieser Antrag zur Präzisierung der Zonenvorschriften wird vom Einwohnerrat mit 14:13 Stimmen angenommen. Der Umzonung von Grundstück Nr. 3106 wird schliesslich mit 20:7 Stimmen zugestimmt.

1. Lesung Teilrevision Ortsplanung B&A Nr. 203/19 am 10. Dezember 2020

Am 08. Juli 2020 wurde der Besitzerwechsel des Grundstück Nr. 3106 Grundbuchamtlich an OberNow AG, Zürich vermerkt und publiziert.

Mit der 3. Lesung beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat die Teilrevision für die Gewässeraumausscheidung abzuschliessen. Die Umzonung des Areals der alten Talmud-Hochschule ist nicht mehr Teil der Vorlage.

Aus dem [Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 10. Dezember 2020](#):

«Die KBVU ist gemäss Kommissionsprecher in der zweiten Lesung dediziert auf die einzelnen Punkte eingegangen. Der grösste Streitpunkt, der Teil mit der Umzonung Ober Sackweid (Teil-Grundstück 3106) wurde nun explizit entfernt und wird gemäss Stadtrat separiert behandelt.»

Dem Beschluss wird mit 26:1 Stimmen zugestimmt.

Am 22.12.2022 wurde der Besitzerwechsel des Grundstück Nr. 3106 Grundbuchamtlich an Neue Haus AG, Rotkreuz vermerkt und publiziert.

2 Inhaltliche Beurteilung der Initiative

2.6 Obere Sackweid als Wohnort

Mit Einstellung des Hochschulbetriebs endet die öffentliche Nutzung des Grundstücks Nr. 3106 durch die Schweizerische Talmud-Hochschule "Jeschiwah" Kriens. b. Luzern Genossenschaft. An der Talmud-Hochschule haben seit 1968 tausende Studierende die Schriften Thora und Talmud studiert. Der Talmud ist eines der bedeutendsten Schriftwerke des Judentums und eine Auslegung der Regeln der Thora (jüdische Bibel) in Praxis und Alltag.

Das Grundstück Nr. 3106 auf der Ober Sackweid liegt an attraktiver Lage, ist erschlossen und bereits bebaut. Ein Bedarf für öffentliche Nutzungen besteht vor Ort keiner. Der Stadtrat begrüsst eine Umzonung zur Wohnnutzung. Die Lage ist mit ihrer Nähe zur Schulanlage Feldmühle und dem Freizeitpark Langmatt insbesondere auch für Familien sehr gut geeignet.

Die Nachfrage nach den Eigentumswohnungen im bereits sanierten Wohngebäude der alten Talmud-Hochschule Gebäuden, in der Wohnzone D, bestätigt die Attraktivität der Wohnlage.

2.7 Gemeinnütziger Wohnraum auf der Ober Sackweid

Der Stadtrat befürwortet die Schaffung von vielfältigem und attraktivem Wohnraum in der Stadt Kriens. Heute bieten in Kriens insgesamt neun Wohnbaugenossenschaften 1'271 Wohnungen an. Dies entspricht einem Anteil von 8.8 % (Stand Oktober 2018). Mit dem vorgesehenen Anteil an 2/3 gemeinnützigem Wohnraum im neuen Stadtteil Bell kann der Anteil an gemeinnützig erstellten Wohneinheiten mittelfristig gehalten werden.

Die Mischung von gemeinnützigem und kommerziellem Wohnungsbau sichert die Attraktivität des Krienser Wohnungsmarkt und bietet damit weiterhin vielfältige Wohnformen für alle Bevölkerungsschichten.

Die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen setzt entsprechende Rahmenbedingungen wie günstige Bodenpreise voraus. Mit dem Eigentümerwechsel des Grundstückes Nr. 3106 muss von einem erhöhten Bodenpreis ausgegangen werden, welcher eine allfällige Pflichterfüllung für die ausschliesslich preisgünstige Bebauung erschwert.

2.8 Bebauungsplanpflicht für die Ober Sackweid

Der Erlass eines Bebauungsplans bedingt einen mehrjährigen und sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Eigentümerschaft aufwendigen Prozess. Die öffentlichen Interessen, wie sich durch Sonderbauvorschriften gesichert werden können, wird in den zonenrechtlichen Bestimmungen, als auch im Erlass eines Gestaltungsplans ebenfalls gewahrt. Dem Einwohnerrat steht hierbei der Umzonung eines Grundstückes die Möglichkeit, mit zonenrechtlichen Bestimmungen seinen Teil an öffentlichem Interesse eigentümerverbindlich festzulegen.

Ein Bebauungsplan kann in unbegrenzterem Ausmass von der zonenrechtlich zulässigen Grundnutzung abweichen im Gegensatz zu einem Gestaltungsplan. Mit der vorgesehenen Zuteilung in die Wohnzone D kann gemäss Beurteilung durch das Fachgremium der Stadt Kriens das Orts- und Landschaftsbild an der Ober Sackweid gewahrt bleiben. Die Ausmasse des Grundstückes und die durch die benachbarten zonenangepassten Überbauungen, setzen keinen Bebauungsplan voraus.

Eine allfällige Mehrwertabschöpfung ist sowohl für Mehrwerte zu leisten, welche durch einen Bebauungsplan erwachsen, als auch für solche, welche aufgrund von Mehrwert durch einen obligatorischen Gestaltungsplan erwachsen.

2.9 Fazit

Aus den ausgeführten Gründen empfiehlt der Stadtrat die Ausformulierung eines Gegenvorschlages, welcher die Grundanliegen der Initiative aufnimmt, jedoch ein effizienteres Verfahren empfiehlt und das Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus besser schützt.

Die Pflicht zum Erlass eines Bebauungsplans verzögert die neue Nutzung der Ober Sackweid um mehrere Jahre, ohne einen relevanten Mehrwert zur Sicherung der öffentlichen Interessen zu leisten. Vielmehr liegt es im öffentlichen Interesse, die Umnutzung des ehemaligen Hochschulgeländes in einem zeiteffizienten und ressourcenschonenden Prozess voranzutreiben.

Der vom Stadtrat angeregte Gegenvorschlag sieht eine Umzonung mit zonenrechtlichen Bestimmungen vor, welche die Erstellung von mindestens 1/3 gemeinnützigem Wohnraum und die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans vorsieht.

3 Gegenvorschlag zum Initiativbegehren

3.1 Teilrevision Ortsplanung

In einer Teilrevision soll die Umzonung des Grundstückes Nr. 3106 von der Zone für Öffentliche Zwecke (OeZ) in die Wohnzone D (W-D) erfolgen. Für das Grundstück sollen zusätzlich die folgenden Vorschriften gelten:

- Gestaltungsplanpflicht gemäss Bau- Zonenreglement (BZR) Art. 31
- Pflicht zur Erstellung von gemeinnützigem Wohnungsbau auf 1/3 der entstehenden Wohnungsflächen, respektive 1/3 der oberirdischen Geschossfläche (GFoi) für Wohnen gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern (PBG) §36 Art. 2

Mit dem Erlass einer Gestaltungsplanpflicht kann das Verfahren massgeblich verkürzt werden. Zudem kann den öffentlichen Interessen nach einer orts- und landschaftsverträglichen baulichen Lösung Rechnung besser getragen werden. Diese darf des Weiteren nicht mehr als 15% und einem zusätzlichen Geschoss von der Grundnutzung abweichen.

4 Würdigung des Stadtrats

Beide Vorgehensweisen, die Gemeindeinitiative «attraktive Obersackweid – gemeinnütziger Wohnraum für Familien» als auch der Gegenvorschlag des Stadtrates, sehen die Umzonung der Ober Sackweid in die Wohnzone vor, um die Attraktivität der Stadt Kriens zu fördern und einen Mehrwert mit attraktivem, familienfreundlichem Wohnraum im Grünen zu schaffen.

Dabei ist die Erarbeitung einer Umzonung in die Wohnzone D mit einer Gestaltungsplanpflicht, zeitnaher realisierbar und kann in naher Zukunft an attraktiver Lage zusätzlichen Wohnraum sichern. Durch die Gestaltungsplanpflicht wird eine Aufwertung des Ortes mit Qualitätssicherung der städtebaulichen Ausformulierung erzielt. Ein Richtprojekt kann damit gut in die bestehende Umgebung eingegliedert, die bestehende Infrastruktur weiter genutzt und der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum gesichert werden. Auch hier soll der bewährte Weg mit einer guten Durchmischung von verschiedenen Wohnformen und Wohnbauträgern weiter begangen werden. Mit der Wohnbau-Siedlung Ober Sackweid kann Kriens weiteren kostengünstigen und attraktiven Wohnraum an guter Lage anbieten.

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass der Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative die Kernanliegen der Initianten abdeckt und mit dem Erlass einer Gestaltungsplanpflicht eine effizientere und zeitnähere Umsetzung gewährleistet ist.

Antrag

Der Stadtrat beantragt:

- Die Gemeindeinitiative für gültig zu erklären
- Die Gemeindeinitiative zu Gunsten eines Gegenvorschlages abzulehnen
- Den Stadtrat mit der Umsetzung eines Gegenvorschlages im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung zu beauftragen

Bezug zum Legislaturprogramm 2020-2024

Der vorliegende B+A entspricht den nachstehenden Leitsätzen und Zielen, welche mit dem Legislaturprogramm 2020-2024 (B+A Nr. 043/2021) verabschiedet wurden:

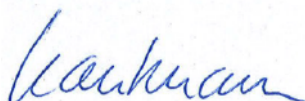
A1: Wir stehen in engem Kontakt zur Bevölkerung, nehmen deren Bedürfnisse auf und handeln gemeinsam lösungsorientiert.

B2: Kriens leistet seinen Beitrag zum Klimaschutz und verbindet Wohnen, Arbeiten und Verkehr sorgfältig.

B4: Die Stadtentwicklung schafft neue Qualitäten und identitäts-stiftende Quartiere

Berichterstattung durch Stadtrat Maurus Frey

Stadtrat Kriens



Christine Kaufmann-Wolf
Stadtpräsidentin



Martin Mengis
Stadtschreiber

Beschlusstext zu Bericht und Antrag Nr. 264/2024

Der Einwohnerrat der Stadt Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 143/2022 des Stadtrates Kriens vom 2. November 2022

und

gestützt auf § 16 Abs. 4 und §30 lit. C. der Gemeindeordnung von Kriens vom 13. September 2007.

sowie

§ 82h Abs. 2 des Gesetzes über die Organisation und Geschäftsführung des Kantonsrates vom 28. Juni 1976 (Kantonsratsgesetz, KRG; SRL 30)

betreffend

Gemeindeinitiative «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien»

beschliesst:

1. Die Gemeindeinitiative «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien» ist gültig.
2. Die Gemeindeinitiative «Attraktive Obere Sackweid - gemeinnütziger Wohnraum für Familien» wird abgelehnt.
3. Der Stadtrat wird beauftragt als Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative eine Teilrevision des Bau- und Zonenregelments auszuarbeiten und dem Einwohnerrat zur Beratung zu unterbreiten, welche vorsieht:
 - Das Grundstück 3106 der Wohnzone D zuzuweisen
 - Der Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau ist auf 1/3 vorzuschreiben
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Kriens, 27. Juni 2024

Einwohnerrat Kriens

Armin Lisibach
Präsident

Martin Mengis
Stadtschreiber