

# kriens

## Bericht zum Postulat

### Nr. 223/2024 Postulat Klein: Raum sichern

Eingang

25.01.2024

Zuständiges Departement

Bau und Umweltdepartement

## Überweisung

An der Sitzung des Einwohnerrates vom 25. April 2024 wurde das Postulat dem Stadtrat zur Berichterstattung überwiesen.



## Bericht

### 1 Ausgangslage

#### 1.1 Postulat: Raum sichern

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision soll die Machbarkeit der Erstellung von Neubaulinien in sämtlichen Zentrumszonen sowie Zentrumserweiterungszonen (Stadtkern Kriens und Zentrum Mattenhof) geprüft werden.

Die städtebauliche Entwicklung von Kriens legt den Fokus auf den Stadtkern Kriens, das Zentrum Mattenhof und das Stadttor Kupferhammer als zentrale Entwicklungsgebiete. Mittels einer einheitlichen Anwendung von Baulinien soll das volle Potenzial dieser Entwicklungsräume ausgereizt werden. Diese sollen Flächen für zukünftige Projekte sichern wie Busspuren, Velowege, Verbreiterung der Gehwege, zusätzliche Fahrbahnen, vorübergehende Grünanlagen oder zusätzliche Aufwertung der Strasse mit Vegetationen. Vorgeschlagen wird, einen einheitlichen Abstand von 6 Metern analog dem ordentlichen kantonalen Strassenabstand festzusetzen.

#### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgültige Baulinien:

Die Stadt Kriens verfügt über diverse Baulinien entlang den Strassen, welche kantonal sowie kommunal festgelegt wurden. Insbesondere entlang der Kantonsstrasse Luzernerstrasse sowie entlang der Gemeindestrasse Arsenal- und Nidfeldstrasse sind Baulinien vorhanden. Bei den Baulinien entlang der Luzernerstrasse handelt es sich um kantonale Strassenbaulinien. Die Baulinien entlang der Arsenal- und Nidfeldstrasse sind ebenfalls kantonale Baulinien, eine Ausnahme bildet die östlich der Nidfeldstrasse im Bereich zwischen dem Kreisel Nidfeld und dem Südpol liegende kommunale Baulinie. Entlang der Autobahn A2 sind «Baulinien Nationalstrassen» in Kraft (vgl. untenstehende Abbildungen).

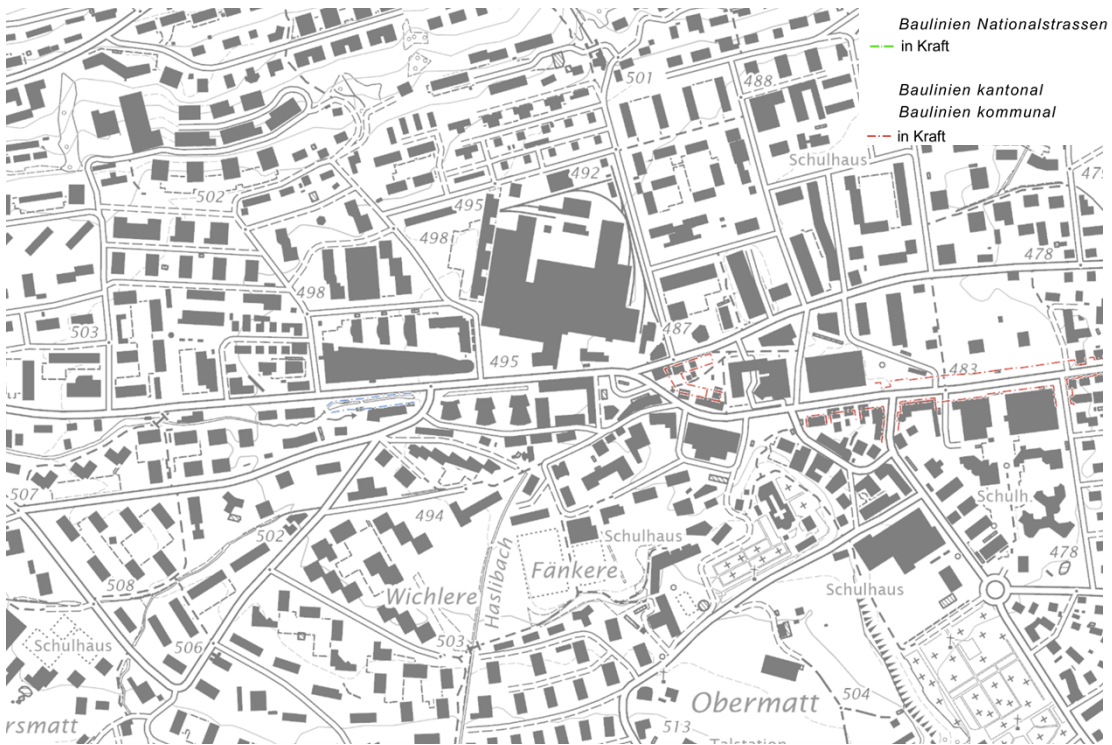


Abb: Ausschnitt Stadtkern Kriens Baulinien Stadt Kriens, Baulinien kantonal (Quelle: Geoportal Luzern)

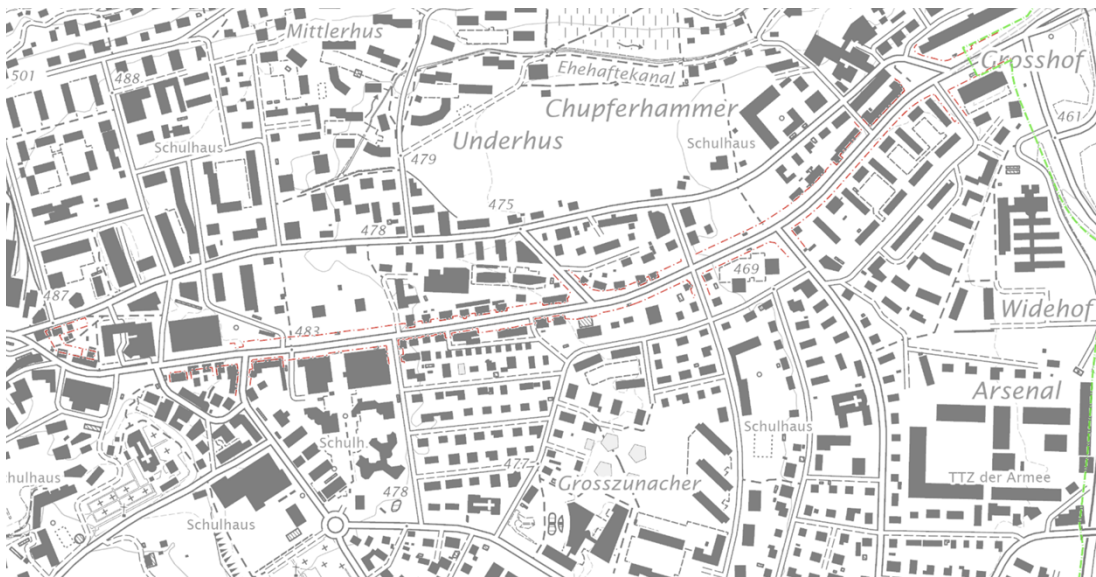


Abb: Ausschnitt Luzernerstrasse Kriens Baulinien Stadt Kriens, Baulinien kantonal und national (Quelle: Geoportal Luzern)

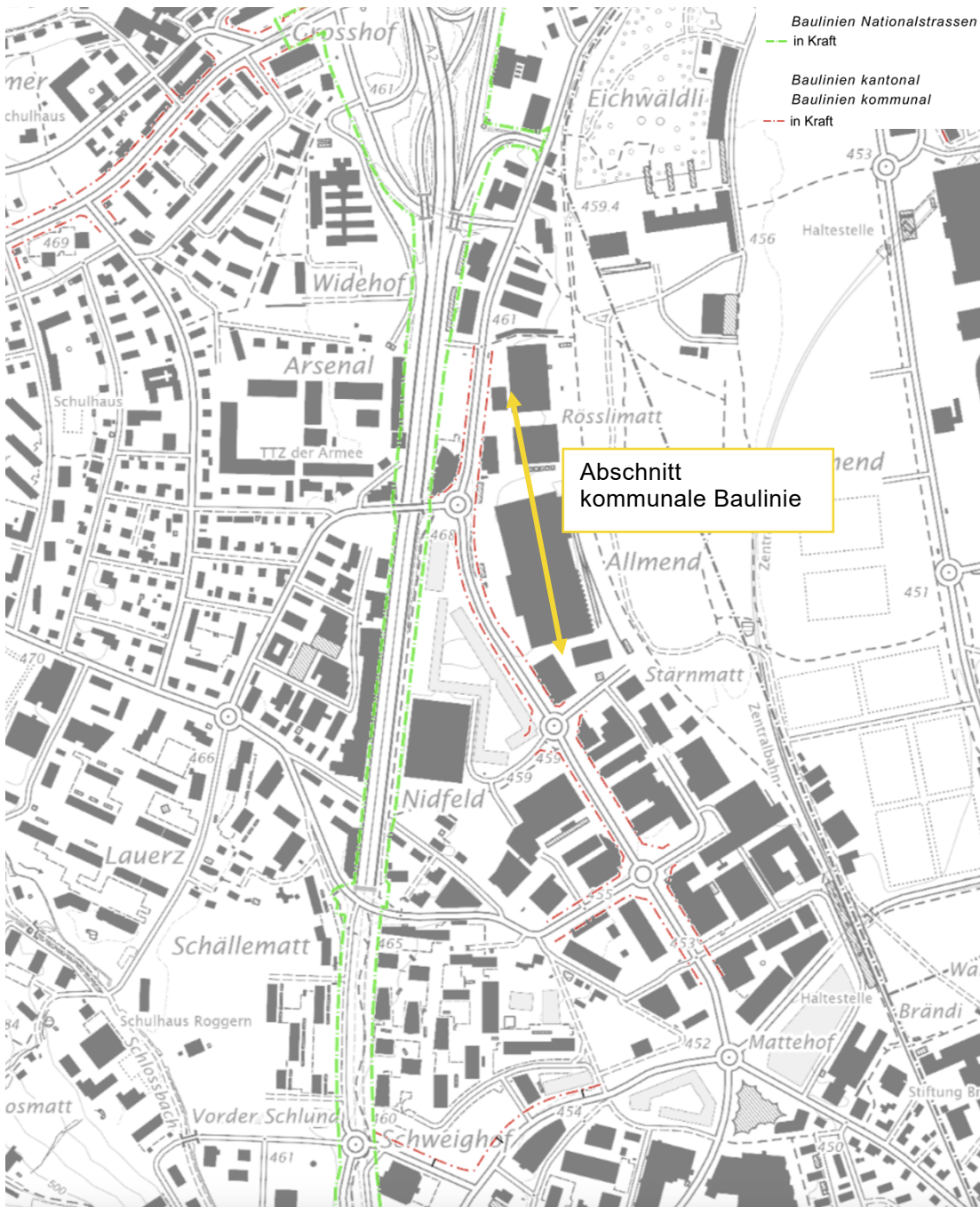


Abb: Ausschnitt Arsenal- und Nidfeldstrasse Zentrum Mattenhof Baulinien Stadt Kriens, Baulinien national, kantonal und kommunal (Quelle: Geoportal Luzern)

## Strassengesetz (StrG) Kanton Luzern

Es gelten folgende Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz des Kantons Luzern:

Abstände von Neubauten (§ 84 ff. StrG)	<p><sup>1</sup> Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.</p>										
	<p><sup>2</sup> Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:</p>										
	<table border="0"> <tr> <td>a. zu Kantonsstrassen</td> <td>6 m</td> </tr> <tr> <td>b. zu Gemeindestrassen</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>c. zu Güterstrassen</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>d. zu Privatstrassen</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>e. zu Wegen</td> <td>2 m</td> </tr> </table>	a. zu Kantonsstrassen	6 m	b. zu Gemeindestrassen	5 m	c. zu Güterstrassen	4 m	d. zu Privatstrassen	3 m	e. zu Wegen	2 m
a. zu Kantonsstrassen	6 m										
b. zu Gemeindestrassen	5 m										
c. zu Güterstrassen	4 m										
d. zu Privatstrassen	3 m										
e. zu Wegen	2 m										
	<p><sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 112a Absatz 2h des Planungs- und Baugesetzes dürfen bis maximal 1,5 m, andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen. *</p>										
	<p><sup>4</sup> Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.</p>										
	<p><sup>5</sup> Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.</p>										
Abstände von Bepflanzungen, Terrainveränderungen, Umgebungsgestaltung (§ 86 ff. StrG, Auszug)	<p>Mauern, Böschungen, Einfriedungen, Hecken, Sträucher und dergleichen entlang der Kantonsstrasse haben generell einen Abstand von mindestens 0.60 m vom Fahrbahnrand oder Radweg einzuhalten. Sind sie höher als 1.50 m, haben sie ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten. Bäume haben zur Kantonsstrasse folgende Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausserhalb der Bauzonen: 4.00 m</li> <li>- Innerhalb der Bauzonen: 2.00 m</li> </ul>										
Ausnahmen (§ 88 StrG)	<p><sup>1</sup> Bei Kantonsstrassen bewilligt die zuständige Dienststelle Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das zuständige Departement kann die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegieren. *</p>										
	<p><sup>2</sup> Bei den übrigen Strassen bewilligt die Gemeinde Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. *</p>										
	<p><sup>3</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Baute, Anlage oder Pflanze weder die Sicherheit des Verkehrs noch einen</p>										

---

künftigen Strassenausbau beeinträchtigt. Einzuhalten sind auch die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90). Wo Baulinien festgelegt wurden, sind Bewilligungen nur zulässig, wenn dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen ist.

---

<sup>4</sup> In der Bewilligung kann festgelegt werden, dass der Mehrwert, der durch die Baute oder Anlage geschaffen wird, bei einem späteren Landerwerb für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf. \*

---

Beseitigungsrevers:  
Beeinträchtigt die Baute oder Anlage einen künftigen Strassenausbau oder eine künftige Verbesserung der Verkehrssicherheit, ist eine Ausnahmegewilligung mit einem Beseitigungs- und Mehrwertrevers möglich. Bauten und Anlagen können mit einem Beseitigungsvorbehalt bewilligt werden. Dabei wird der jeweilige Werk- oder Liegenschaftseigentümer durch schriftliche Zustimmung verpflichtet, diese ohne Entschädigung aufzugeben, zu entfernen oder auf eigene Kosten den jeweiligen Verhältnissen anzupassen, sofern ein künftiger Strassenausbau oder die Verkehrssicherheit es erfordern.

---

### 1.3 Rechtlicher Verfahrensablauf

Für Aufhebungen oder Anpassungen von bestehenden Baulinien sind grundsätzlich die Verfahren anzuwenden, in welchen die Baulinien entlassen wurden. Hierfür gibt es drei verschiedene Verfahren:

- Baulinien in der Nutzungsplanung gemäss §§ 30 ff. PBG, § 61 ff. PBG
- Baulinien entlang Kantonsstrassen gemäss §§ 62 ff. StrG
- Baulinien entlang Gemeinde-, Güter- und Privatstrassen gemäss §§ 62 ff. StrG

Das Verfahren zu Baulinien bei Gemeinde-, Güter- und Privatstrassen bedarf den Entscheid des Einwohnerrats der Stadt Kriens. Bei Baulinien an Kantonsstrassen ist ein Regierungsratsentscheid notwendig, die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) leitet das Verfahren.

Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung können alle rechtskräftigen Baulinien im Gemeindegebiet überprüft und mit dem Nutzungsplanverfahren gemäss § 61 ff. PBG angepasst, geändert oder aufgehoben werden. Für Strassenbaulinien entlang von Kantonsstrassen muss die Zustimmung der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) zwingend vorliegen, da die Entwicklungsstrategien des Kantons sowie deren Baulinien- und Strassenbaupläne nicht beeinträchtigt werden dürfen.

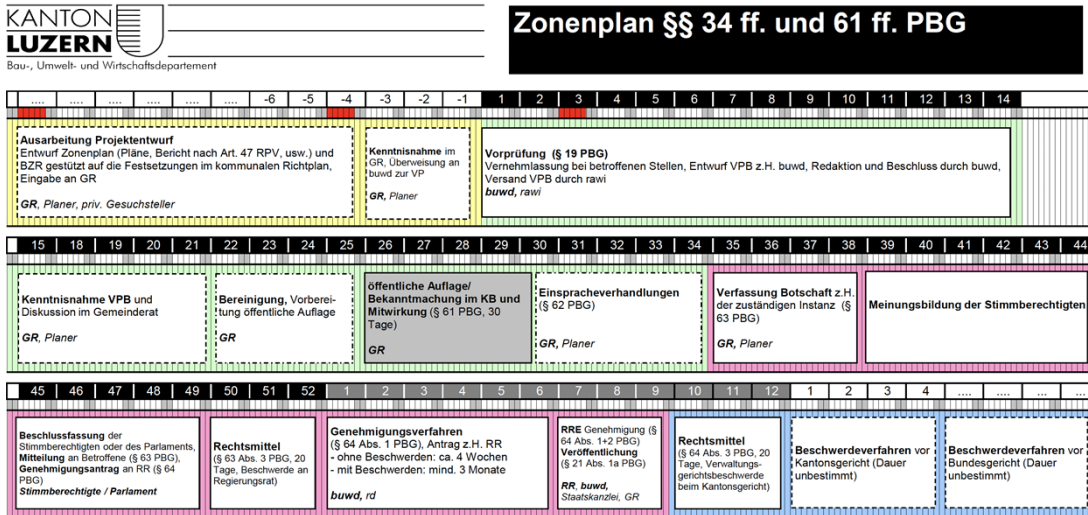


Abb: Verfahrensablauf Ortsplanungsrevision (Quelle: rawi)

### 1.4 Städtebauliche Konzepte Stadt Kriens

#### Entwicklungskonzept Luzerner- /Obernauerstrasse

Das Entwicklungskonzept Luzerner- / Obernauerstrasse vom Mai 2020 definiert konzeptionelle Baulinien. Es hält zu den Baulinien folgendes fest:

*Die Vor- und Rücksprünge der heutigen Bebauung entlang der Luzerner- und Obernauerstrasse sind ein Merkmal von Kriens und ein Merkmal der Identifizierung. Eine Diskontinuität in der Setzung der Baulinien führt zu unterschiedlichen Strassenabschnitten und unterstützt die sequenzierte Wahrnehmung und dadurch die Geschwindigkeitsreduktion.*

*In den wassergeprägten Grünräumen sind die Baulinien stark zurückversetzt zu halten. In den Strassenzügen sind die Baulinien abschnittsweise gleich zu behandeln.*

*Das Zusammenspiel von gesetzter Baulinie und Parzellengrenze führt im Abschnitt der vorstädtischen Luzernerstrasse zu Vorgärten, diese sind zu wahren. Im Zentrumsbereich sollte die Bebauung den Strassenraum von Fassade zu Fassade definieren, ohne Vorgärten.*

*Die Baulinien sollen überprüft und wo nötig angepasst werden. Ziel ist, die Baulinien gemäss den definierten Abschnitten zu stärken. Im Zentrum ist eine abwechslungsreiche Stellung der Gebäude erwünscht.*

*Das historische Obernau weist ebenfalls an der Strasse stehende Einzelbauten auf, welche es zu wahren und zu inszenieren gilt.*

(Auszug Entwicklungskonzept Luzerner- / Obernauerstrasse, Mai 2020)



Abb: Konzeptionelle Baulinien Entwicklungskonzept Luzerner- und Obernauerstrasse, Mai 2020

## Regelwerk LuzernSüd

Im Regelwerk LuzernSüd vom 21. August 2020 wird unter K 6.4 festgehalten, dass die Gemeinden Kriens, Horw und Luzern einheitliche Strassenfluchten und Stadtkanten gemäss Karte «Bebauungsstruktur» (vgl. nachfolgende Abbildung) sichern.

Als behördenverbindliche Massnahmen wird darin definiert:

*Die Stadt Kriens sichert entlang der Arsenalstrasse, der Nidfeldstrasse, am Mattenplatz sowie teilweise entlang der Ringstrasse mittels verbindlichen Baulinien oder Baubereiche eine einheitliche Strassenflucht. Entlang des Bogenwegs und entlang der Allmend wird eine durchlässige Stadtkante gesichert.*

*Eine einheitliche Strassenflucht mittels Baulinien oder Baubereichen ist ebenfalls entlang der Langsägestrasse zu sichern.*

(Auszug Regelwerk LuzernSüd, Quelle: LuzernPlus)

Die Baulinien sollen im Rahmen der Revision Nutzungsplanung oder in Sondernutzungsplanungen rechtlich verankert werden.

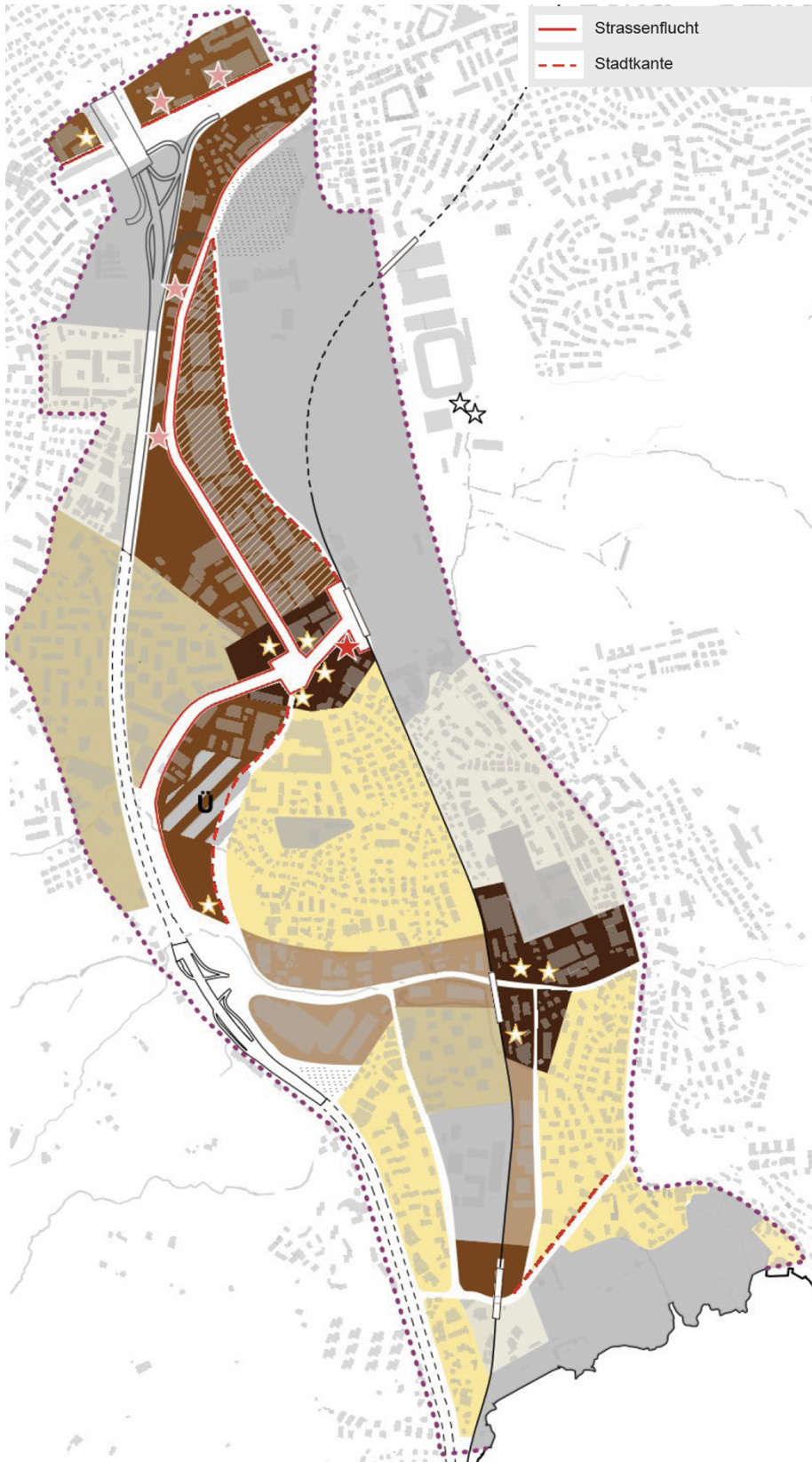


Abb: Karte Bebauungsstruktur LuzernSüd, August 2020, (Quelle: LuzernPlus)

### 1.5 Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar

Im Stadtkern Kriens sowie entlang der Luzernerstrasse befinden sich mehrere schützenswerte und erhaltenswerte Bauten gemäss kantonalem Bauinventar sowie Bauwerke, welche im Kantonalen Denkmalverzeichnis denkmalgeschützt sind. Teilweise sind diese auch in Baugruppen vorzufinden. In Baugruppen werden Einzelobjekte zusammengefasst, deren Wert in der Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder durch das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Bei Veränderungen ist die zuständige Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen (§ 1c Absatz 1 DSchG; § 5 Absatz 1 DSchV; § 142 Absatz 1-3 PBG).

#### Stadtkern Kriens



Abb: Ausschnitt Karte Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar (Quelle: Geoportal LU)

#### Luzernerstrasse

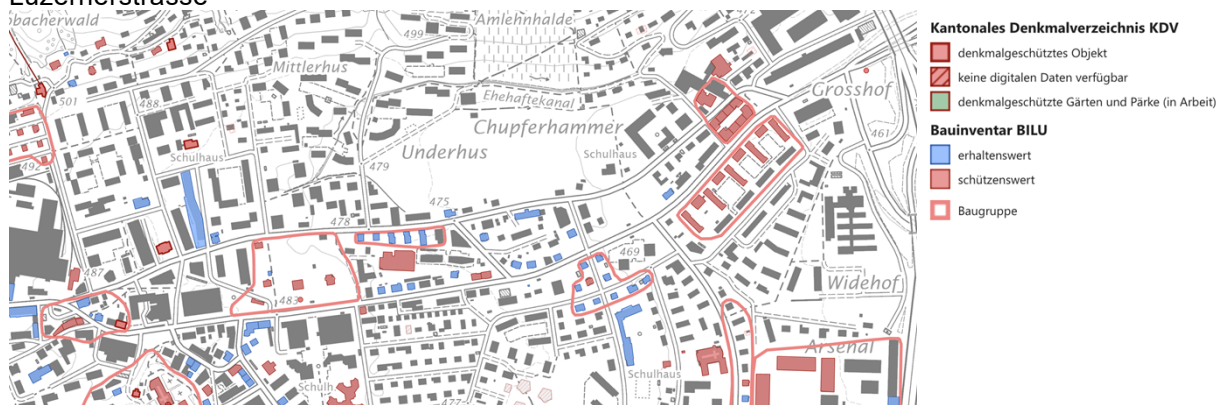


Abb: Ausschnitt Karte Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar (Quelle: Geoportal LU)

Zentrum Mattenhof und Nidfeldstrasse

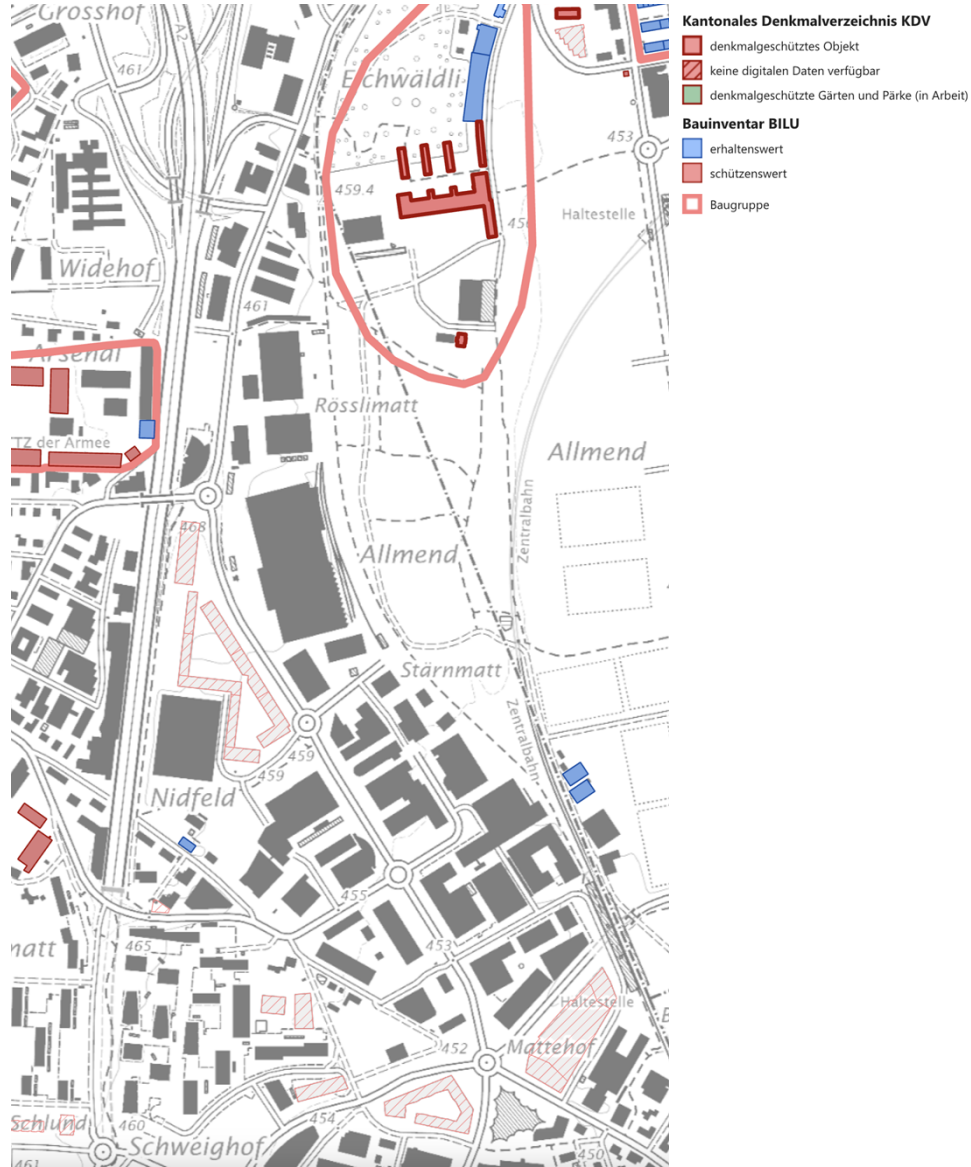
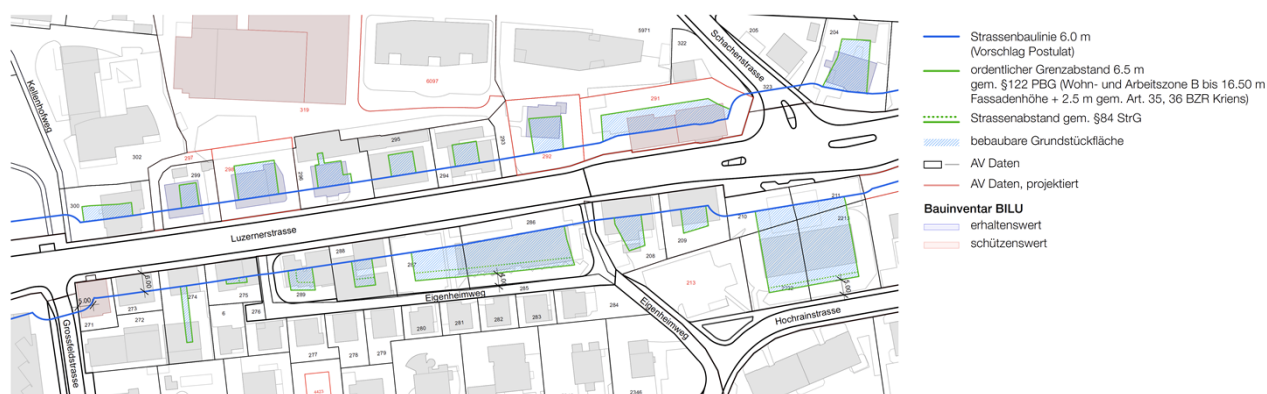


Abb: Ausschnitt Karte Kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar (Quelle: Geoportal LU)

## 2 Analyse Strassenbaulinie 6 m

### 2.1 Bebaubare Grundstücksfläche

Entlang der Luzernerstrasse dürfen Gebäude heute bis auf die gesetzlich festgelegten Strassenbaulinien gebaut werden. Würde die Strassenbaulinie aufgehoben werden, würde ein Mindestabstand von 6.0 m zur Kantonsstrasse gemäss Strassengesetz gelten. Beispielhaft wurde für die Luzernerstrasse im Abschnitt zwischen der Grossfeldstrasse und der Schachenstrasse untersucht, wie sich der gemäss Postulat vorgeschlagene Mindestabstand von 6.0 m auf die Bebaubarkeit der entsprechenden Parzellen auswirken würde.



Grundstück Nr.	bebaubare Fläche (mit Strassenbaulinie 6.0 m)	Bemerkung
300	73.5 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, Geometrie der bebaubaren Fläche nicht nutzbar
299	42.5 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, erhaltenswertes Objekt
298	146.0 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, erhaltenswertes Objekt
296	79.0 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, erhaltenswertes Objekt
295	57.0 m <sup>2</sup>	bestehendes Volumen nicht mehr realisierbar
294	56.5 m <sup>2</sup>	bestehendes Volumen nicht mehr realisierbar
292	112.5 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, erhaltenswertes Objekt
291	302.0 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, schützenswertes Objekt
204	192.0 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, erhaltenswertes Objekt

Grundstück Nr.	bebaubare Fläche (mit Strassenbaulinie 6.0 m)	Bemerkung
271	--- m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, schützenswertes Objekt
273	--- m <sup>2</sup>	nicht bebaubar
274	36.0 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, Geometrie der bebaubaren Fläche nicht nutzbar
275	11.0 m <sup>2</sup>	nicht bebaubar, Geometrie der bebaubaren Fläche nicht nutzbar
289	54.0 m <sup>2</sup>	bestehendes Volumen nicht mehr realisierbar
288	57.0 m <sup>2</sup>	bestehendes Volumen nicht mehr realisierbar
287/286	565.0 m <sup>2</sup>	Annahme Grenzbaurecht gegeben, realisierbar
208	79.0 m <sup>2</sup>	bestehendes Volumen nicht mehr realisierbar
209	59.0 m <sup>2</sup>	bestehendes Volumen nicht mehr realisierbar
210/211/ 2222/2213	784.5 m <sup>2</sup>	Annahme Grenzbaurecht gegeben, realisierbar

Im dargestellten Abschnitt wurden 21 (23) Parzellen entlang der Luzernerstrasse untersucht. Berücksichtigt wurde ein Strassenabstand zur kantonalen Luzernerstrasse von 6.0 m, ein Strassenabstand von 5.0 m zur Grossfeldstrasse und Hochrainstrasse, ein Strassenabstand von 4.0 m zum Eigenheimweg und ein Grenzabstand zu den Nachbarnparzellen von 6.5 m.

Würde die bestehende Strassenbaulinie aufgehoben werden resp. eine neue Strassenbaulinie im Abstand von 6.0 m zur Luzernerstrasse erstellt werden, wären mit diesen Parametern 11 der 21 (23) Parzellen nicht mehr bebaubar respektive 9 Parzellen mit einer kleinen bis sehr kleinen Nutzfläche bebaubar. Weitere Parzellen würden gegenüber dem heutigen Bestand teilweise nur noch die Hälfte des heute realisierten Volumens bei einem Neubau wieder erstellen können. Die Einhaltung eines Mindestabstands von 6.0 m zur Luzernerstrasse stellt somit einen grossen Einschnitt ins Grundeigentum dar.

## 2.2 Konzept Luzerner- und Obernauerstrasse

Das Entwicklungskonzept Luzerner- und Obernauerstrasse weist aus, dass die Vor- und Rücksprünge der heutigen Bebauung entlang der Luzerner- und Obernauerstrasse ein Qualitäts- und Identitätsmerkmal von Kriens sind. Zudem unterstützt die differenzierte Setzung der Bauten zur Luzernerstrasse die sequenzierte Wahrnehmung und dadurch eine Geschwindigkeitsreduktion.

Die Festsetzung eines einheitlichen Strassenabstandes widerspricht dem Entwicklungskonzept Luzerner- und Obernauerstrasse. Die für Kriens identitätsstiftenden und verkehrlich wichtigen Parameter würden durch einen einheitlichen Strassenabstand verloren gehen.

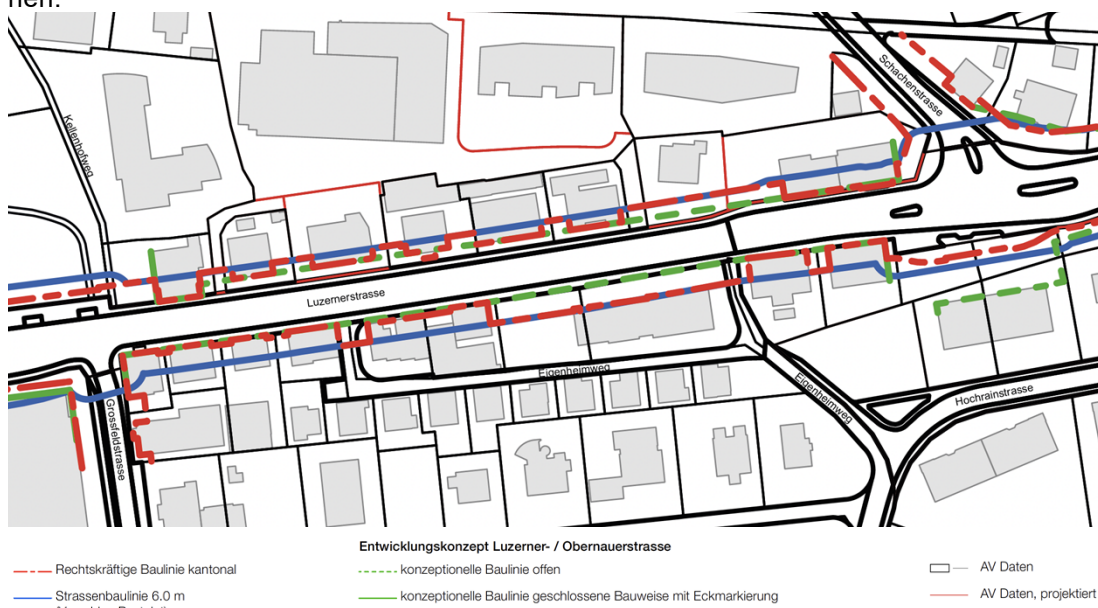


Abb: Ausschnitt Übersichtsplan Luzernerstrasse - Entwicklungskonzept (Quelle: ZEITRAUM)

### 2.3 Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar

Die Setzung eines einheitlichen Abstandes von 6.0 m zur Luzernerstrasse würde die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten signifikant beeinträchtigen und ihren Schutzstatus mindern. Der untenstehende Ausschnitt der Luzernerstrasse verdeutlicht diesen Eingriff, im Anhang ist die gesamte Luzernerstrasse beigelegt. Die untenstehende Abbildung bezeichnet auch die Gebäude, welche vor 1985 zuletzt saniert oder erbaut wurden, und für die somit Erneuerungspotenzial besteht.



Abb: Ausschnitt Übersichtsplan Luzernerstrasse - Denkmalpflege (Quelle: ZEITRAUM)

### 2.4 Fazit

Um die Bauparzellen entlang der Luzernerstrasse gemäss ihrer Zonenbestimmung baulich nutzen zu können und im Sinne der Innenentwicklung, ist eine Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes zur Kantonsstrasse von 6.0 m unumgänglich. Dies umso mehr, da eine einheitliche Strassenbaulinie von 6.0 m einen grossen Eingriff in das Grundeigentum wäre, diese den städtebaulichen Überlegungen des Entwicklungskonzepts Luzerner / Obernauerstrasse (Vor- und Rücksprünge als Qualitäts- und Identitätsmerkmal) entgegenwirken würde und auch im Widerspruch steht zur Setzung der schützens- und erhaltenswerten Gebäude.

### 3 Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der anstehenden 2. Phase der Ortsplanungsrevision (planungsrechtliche Umsetzung) sind die heutigen Baulinien im Stadtgebiet Kriens gesamtheitlich zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder aufzuheben. Baulinien dienen unterschiedlichen Zwecken. Ist der Zweck der Baulinie nicht mehr erfüllt, kann dies ein Grund für eine Aufhebung oder Anpassung der Baulinie sein. Um dies zu eruieren, sind die Baulinien gemäss einem Kriterienkatalog zu beurteilen, welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet werden soll. Der Kriterienkatalog bildet die Basis, weshalb eine Baulinie aufgehoben, angepasst oder bestehen bleibt.

Mögliche Kriterien können beispielsweise sein (folgende Auflistung ist nicht abschliessend):

Die Baulinie ...

- sichert Massnahmen von städtebaulichen Konzepten (Regelwerk LuzernSüd, Entwicklungskonzept Luzerner- / Obernauerstrasse)
- sichert den Strassenraum
- kantonale und kommunale Strassenprojekte
- ermöglicht oder verbessert einen effizienten öffentlichen Verkehr
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte
- sichert die städtebauliche Setzung
- sichert den historischen Bestand
- sichert Bauten im öffentlichen Interesse
- ermöglicht die Realisierung eines qualitativen Velowegnetzes
- sichert Freiflächen
- sichert Bepflanzungen im Strassenraum (Schwammstadt-Prinzip)
- bildet eine Ausnahme zur Baugesetzgebung (z. B. Unterabstand zur Strasse)
- entspricht den kommunalen sowie kantonalen Grenz- und Strassenabständen (Baugesetzgebung)
- entspricht den Baubereichen / Baulinien der Gestaltungspläne und Bebauungspläne
- fördert die Innenentwicklung und damit den haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Der Stadtrat wird sich weiter für punktuelle Verbesserungen des Strassenraums auf den eigenen, als auch auf den Kantonsstrassen einsetzen. Dabei sind die verfügbaren Platzverhältnisse unter Akzeptanz der geltenden privaten Eigentumsrechte und öffentlichen Interessen entsprechend zu berücksichtigen.

#### Erledigung

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Stadtrates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

Kriens, 23. Oktober 2024