

kriens

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat Kriens
vom 06. März 2024

Nr. 155/2023

Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung Bell-Areal

2.Lesung

mit Behandlung der Motion Amrhein:
Baulinien Bereich A2 anpassen (Nr. 189/2023)



Rot = Ergänzungen / Korrekturen gegenüber 1. Lesung Einwohnerrat



Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Verfahren	5
2.1	Bisherige Verfahrensschritte	5
2.1.1	Leitsätze	5
2.1.2	Studienauftrag	5
2.1.3	Erarbeitung Richtkonzept und Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung	6
2.1.4	Mitwirkung	6
2.1.5	Kantonale Vorprüfung	7
2.1.6	Stellungnahme Fachgremium	7
2.1.7	Überarbeitung des Entwurfs	7
2.1.8	Motion Amrhein	9
2.1.9	Auflageverfahren	9
2.2	Weitere Verfahrensschritte	9
2.3	Einsprachen	10
2.4	Einspracheentscheid Georg Fellmann (Birkenweg 5, 6010 Kriens), vertreten durch RA Andreas Felder (Kapellplatz 1, 6004 Luzern) / Renate Gillmann-Wellenzohn (Birkenweg 9, 6010 Kriens) und Johanna Maria Antonia Gusterer-Auer (Birkenweg 3, 6010 Kriens)	10
2.4.1	Anträge	10
2.4.2	Begründung	10
2.4.3	Materielles	11
2.4.4	Entscheid	14
2.5	Einspracheentscheid AXA Anlagestiftung, vertreten durch Rechtsanwalt Peter Kriesi und / oder Rechtsanwältin Manuela Rogger der Tschümperlin Lötscher Schwarz AG	14
2.5.1	Anträge	14
2.5.2	Begründung	15
2.5.3	Materielles	16
2.5.4	Entscheid	24
2.6	Verhandlungsergebnis	25
2.7	Antrag des Stadtrates	25
3	Politische Themen: Leitsätze	25
3.1	Ein Stück Stadt	25
3.2	Gut durchmischte Nachbarschaft	25
3.3	Miteinander Wohnen und Arbeiten	26
3.4	Vielfalt und Offenheit	26

3.5	Zukunftsfähiger Umgang mit Energie, Mobilität und Stadtklima	26
4	Rechtliche Themen: Finanzierung und Mehrwertausgleich	27
4.1	Finanzierung und Tragfähigkeit	27
4.2	Mehrwertausgleich	27
4.2.1	Rechtsgrundlage für Mehrwertausgleich	27
4.2.2	Ermittlung des Mehrwerts	27
4.2.3	Vertraglicher Mehrwertausgleich und Mittelverwendung	28
5	Würdigung	29
6	Antrag	30

kriens

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1845 gründet der Goldschmied August Bell am Krienbach eine Pferdehaarflechtereie, deren hauseigene Reparaturabteilung zehn Jahre später zur Bell Maschinenfabrik ausgebaut wurde. 1959 wird Bell an die Zürcher Maschinenfabrik Escher Wyss verkauft, die 1967 wiederum im Winterthurer Sulzer-Konzern aufgeht. 1996 wird die Sulzer Hydro AG vom österreichischen Andritz-Konzern übernommen. 2015 gibt die Andritz Hydro AG bekannt, dass sie ihre Produktionsstätten aus dem Zentrum von Kriens verlegen wird, ihren Verwaltungssitz aber auf dem Areal behalten möchte.

Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG hat das Areal der ehemaligen Bell Maschinenfabrik Mitte 2017 erworben. Zusammen mit dem Projektentwickler Steiner AG wird das Bebauungsplanverfahren mit der Stadt Kriens kooperativ durchgeführt. Die Logis Suisse plant zusammen mit lokalen und regionalen Wohnbaugenossenschaften zwei Drittel der Nutzfläche als bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu entwickeln. Etwa ein Drittel der Nutzfläche wird die Steiner AG für Dritte entwickeln.

Mit der Entwicklung des Bell-Areals im Zentrum von Kriens bietet sich eine grosse Chance für Kriens: Das heutige Industrieareal kann zu einem neuen Stück Stadt entwickelt werden. In Kooperation mit der Stadt Kriens plant die Grundeigentümerin das Areal zu öffnen und neuen Nutzungen zuzuführen. Dies im Sinne einer verträglichen und durch die Bevölkerung mitgetragenen Entwicklung zu einem nachhaltig genutzten und durchmischten Stadtbaustein mit hoher Lebensqualität und starker Identität. Der neue Stadtteil soll mit seinem standortgerechten Nutzungsmix die Attraktivität und Lebendigkeit des Zentrums Kriens stärken und Platz für Menschen mit vielfältigen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten bieten.

Der Bebauungsplan schafft zusammen mit der Teilzonenplanänderung, die parallel ausgearbeitet wird, die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung des Bell-Areals.

Der vorliegende Bericht und Antrag Nr. 155/2023 befasst sich mit dem politischen Teil des Planungsvorhabens. Die inhaltlichen Ausführungen zum Bebauungsplan und zur Teilzonenplanänderung sind im Planungsbericht beschrieben. Sie werden hier nicht wiederholt.

Gegenstand des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung für die **2. Lesung 4-** **Lesung** im Einwohnerrat sind:

- Bebauungsplan «Bell-Areal», Situationsplan
- Bebauungsplan «Bell-Areal», Sonderbauvorschriften
- Teilzonenplanänderung Bell-Areal, 1:1000
- Bau- und Zonenreglement, Anpassung Art. 7 und 13a

Zur Orientierung liegen weiter folgende Unterlagen bei:

- Planungsbericht
- Höhenlinienplan
- Richtkonzept Bebauung
- Richtkonzept Freiraum
- **Visualisierungen und Isometrie Areal**
- Allgemeine Konzepte: Erschliessung, Fahrradabstellplätze, Entsorgung, Versickerung und Retention, Feuerwehr
- Nachweis PV und Dachaufbauten
- Kennzahlen Richtkonzept
- Erläuterungsbericht Richtkonzept



- Übersicht Teilgebiete und Baufelder
- Gutachten Mehrwertermittlung
- Mobilitätskonzept
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Risikobericht nach Störfallverordnung
- Fachberichte Energie, Nachhaltigkeit und Stadtklima
- Vorprüfungsbericht BUWD
- Mitwirkungsbericht
- Verwaltungsrechtlicher Vorvertrag Mehrwertausgleich (angepasst)
- Stellungnahme Fachgremium

2 Verfahren

2.1 Bisherige Verfahrensschritte

2.1.1 Leitsätze

Ab Ende 2018 haben sich die Grundeigentümerin und die Stadt Kriens gemeinsam auf die Erarbeitung von Leitsätzen für die Entwicklung des Bell-Areals geeinigt. Entwicklung und Umnutzung des Bell-Areals orientieren sich an diesen Leitsätzen.

Die Erarbeitung der Leitsätze erfolgte im Rahmen von Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, des Stadtrats, der Grundeigentümerin und Fachexpertinnen und Fachexperten sowie angrenzende und betroffenen Nachbarn des Bell-Areals. Weiter wurden die Leitsätze an einem Informationsanlass der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei konnten sich die Einwohnerinnen und Einwohner von Kriens über die Leitsätze und Ideen zu möglichen Nutzungen im künftigen Bell-Areal orientieren.

Es wurden folgende fünf Leitsätze erarbeitet:

- Ein Stück Stadt
- Gut durchmischte Nachbarschaft
- Miteinander Wohnen und Arbeiten
- Vielfalt und Offenheit
- Zukunftsfähiger Umgang mit Energie, Mobilität und Stadtklima

2.1.2 Studienauftrag

Im Frühjahr 2020 führte die Grundeigentümerin bis Frühjahr 2021 einen zweistufigen Studienauftrag, bestehend aus Konzept- und Vertiefungsstufe, mit Präqualifikation durch. Mittels Präqualifikation wurden aus 50 eingegangenen Bewerbungen 15 interdisziplinäre Planungsteams, bestehend aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung und Sozialraum, für die Konzeptstufe ausgewählt.

In der Konzeptstufe wurde eine städtebauliche Idee erarbeitet, welche Antworten auf die Fragen der Dichte, Höhenentwicklung, Umgang mit Bestand, Erschliessung und Übergänge zum umliegenden Quartier gab. Es wurden Aussagen zur Verteilung der Nutzungen auf dem Areal, zum Umgang mit den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden, zu Anordnung, Qualität und Nutzung der Aussenräume, zur Erschliessung und Zugänglichkeit sowie zur Anbindung an das umliegende Quartier erarbeitet. Das Beurteilungsgremium wählte sieben städtebauliche Konzeptideen für die Weiterbearbeitung in der Vertiefungsstufe aus. Dabei wurde von den sieben Planungsteams auf Basis einer präzisierten Aufgabenstellung ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

Für die Weiterbearbeitung wählte das Beurteilungsgremium das Konzept «Bell-époque», des folgenden Planungsteams aus:

- Architektur: GWJ Architektur / Güller Güller architecture urbanism
- Landschaftsarchitektur: ORT AG für Landschaftsarchitektur
- Verkehr: mrs partner ag
- Sozialraumplanung: Martin Beutler

Dieses Konzept wurde der Öffentlichkeit an einem Informationsanlass im Sommer 2021 vorgestellt. Am Anlass konnten sich die Einwohnerinnen und Einwohner von Kriens informieren und Anregungen zum ausgewählten Konzept «Bell-époque» und Hinweise zur Entwicklung der zukünftigen Stadträume im Bell-Areal geben.

2.1.3 Erarbeitung Richtkonzept und Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung

Ab Frühjahr 2021 wurde das Konzept «Bell-époque» vom Planungsteam zu einem Richtkonzept weiterentwickelt. Das Richtkonzept setzt sich aus dem wegleitenden Richtkonzept Architektur und dem Richtkonzept Freiraum zusammen.

Gestützt darauf wurden diverse Fachgutachten erstellt und der Bebauungsplan mit der Teilzonenplanänderung erarbeitet. Mit letzteren beiden Planungsinstrumenten wird das Richtkonzept planungs- und baurechtlich gesichert.

2.1.4 Mitwirkung

Der Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung Bell-Areal lagen vom 03. Mai bis 12. Juni 2022 öffentlich zur Mitwirkung auf. Mit der Mitwirkung erhielten alle interessierten Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete die Gelegenheit, sich mit den Planungsentwürfen zu befassen und Anregungen, Bemerkungen oder Korrekturvorschläge einzubringen.

Zum Start der Mitwirkung orientierten die Stadt Kriens und die Grundeigentümerin Logis Suisse an einer öffentlichen Informationsveranstaltung umfassend über das Projekt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen 17 schriftliche Stellungnahmen bei der Stadt Kriens ein. Nach Ablauf des Vorprüfungsverfahrens (vgl. 2.1.5) wurden die Mitwirkungseingaben ausgewertet.

Folgende Themen wurden in den Mitwirkungseingaben am häufigsten genannt (die Reihenfolge der Aufzählung ist nicht gewichtet):

- Anzahl Autoparkplätze: Die Anzahl der Autoparkplätze im Areal gilt es zu überdenken. Die Diskussion wird kontrovers geführt, so gibt es Stellungnahmen, welche für mehr Autoparkplätze plädieren und andere die sich für weniger Autoparkplätze aussprechen.
- Motorisierten Individual- und Langsamverkehr (Fussgänger, Velo): Erschliessung soll geprüft werden wie auch das Verkehrsaufkommen mit den Ein- und Ausfahrten.
- Lärmschutzverordnung: Die Bauflächen sind teilweise von hohen Lärmwerten betroffen, wodurch erweiterte Lärmschutzmassnahmen umzusetzen sind.
- Gewerbefläche: Das Büro- und Gewerbeflächenangebot soll von der Bauherrschaft und der Stadt Kriens überdacht werden. Die Diskussion wird kontrovers geführt, so gibt es Stellungnahmen, welche für mehr Gewerbefläche plädieren und andere die sich für weniger Gewerbefläche aussprechen.
- Freiräume: Die öffentliche Zugänglichkeit der Freiräume soll mittels Dienstbarkeiten gesichert werden. Zudem wird eine Qualitätssicherung beantragt.
- Entsorgungskonzept: Es soll nochmals überdacht werden, wo die Entsorgungsstellen zu platzieren sind.

Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind im Mitwirkungsbericht festgehalten.

2.1.5 Kantonale Vorprüfung

Parallel zum Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) des Kantons Luzern statt. An der Sitzung vom 09. Februar 2022 hat der Stadtrat den Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 14. Februar 2022 wurde das BUWD um die kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung ersucht, welche mit dem Vorprüfungsbericht vom 09. September 2022 abgeschlossen wurde. Der Vorprüfungsbericht enthält folgendes Ergebnis: *«Die im Entwurf vorliegende Teilrevision des Zonenplans und der Bebauungsplan «Bell-Areal» können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der genannten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.»*

2.1.6 Stellungnahme Fachgremium

Das Fachgremium nach Bau- und Zonenreglement der Stadt Kriens zählt die Sicherstellung der städtebaulichen Qualität zu ihren Hauptaufgaben. Das Fachgremium hat sowohl in der Delegation in die Jury des städtebaulichen Wettbewerbs mitgewirkt, als auch in der Beratung zum Entwurf des Bebauungsplans eine städtebauliche und qualitative Beurteilung und Empfehlungen abgegeben.

Die finale Stellungnahme beinhaltet eine grundlegende Beurteilung des Projektes, als auch Empfehlungen und Bedingungen zur Sicherung der Qualität.

«Das Fachgremium begrüsst das vorliegende Bebauungskonzept und stellt fest, dass die Autoren mit grosser Sorgfalt die verschiedenen Themen in einem Richtprojekt und Erläuterungen bearbeitet haben. »

«Gestützt auf das Richtkonzept kann das Fachgremium auch Regelungen in den Sonderbauvorschriften widersprechen, resp. mehr als das dort genannte Minimum fordern, wenn es für die Sicherung der Gesamtqualität für nötig befunden wird. Grundsätzlich gilt für jede Teilplanung ein besonders guter Anspruch nicht nur ein guter.»

2.1.7 Überarbeitung des Entwurfs

Die Dokumente des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung Bell-Areal wurden gemäss den Anträgen und Empfehlungen des BUWD im Vorprüfungsverfahren, den Rückmeldungen des Fachgremiums, sowie aufgrund der Mitwirkungseingaben überarbeitet. Sämtliche Änderungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht erläutert.

Der Einwohnerrat hat den Bericht und Antrag im Rahmen der 1. Lesung an seiner Sitzung vom 09. März 2023 beraten und ist auf die Vorlage eingetreten. Es wurden insgesamt acht Anträge zu den Sonderbauvorschriften, ein Antrag zur Regelung der Mehrwertabgabe und ein Bemerkungsantrag angenommen.

Die Änderungen der Sonderbauvorschriften (SBV) betreffen folgende Artikel und Inhalte:

- **Erhöhung des Gewerbeanteils (vgl. SBV Art. 9 Abs. 2)**

Der Gewerbeanteil in den Teilgebieten A und B wird auf 20'000 m² oberirdische Geschossfläche (GFoi) erhöht. Dementsprechend ergibt sich neu ein Total über den gesamten Planungsperimeter von 61'500 m² GFoi für Wohnen. Folglich stellt sich die Nutzungsverteilung über das gesamte Areal neu aus max. 75.1 % Wohnen und 24.9 % Gewerbe zusammen.

Dies äussert sich zudem in der Änderung der SBV Art. 10 Abs.1 «Gemeinnütziger Wohnraum». Aufgrund der Änderung des Totals der GFoi für Wohnen, beträgt die mindestens zu erstellende GFoi für gemeinnütziger Wohnraum neu 24'600 m². Dies entspricht wie bisher 40 % der gesamten GFoi für Wohnen. Des Weiteren wurde eine Präzisierung des Artikels durch die Streichung der maximalen GFoi von 32'750 m² vorgenommen.

- **Zugänglichkeit des Freiraums II (vgl. SBV Art. 23 Abs. 1)**

Das Wort «teilweise» wurde gemäss Antrag gestrichen.

- **Abstellplätze für Fahrräder (vgl. SBV Art. 32)**

Die Überschrift von Art. 32 wurde gemäss Antrag wie folgt ergänzt: «Abstellplätze für Motorräder *und Velos*».

Zudem wurde dem Artikel ein Abs. 2 hinzugefügt, welcher die Abstellplätze für Velos regelt.

- **Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen (vgl. Art. 33 Abs. 1)**

Die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze wurde gemäss Antrag auf 350 erhöht.

- **Maximierung der Nutzung der Sonnenenergie zur Stromproduktion (vgl. Art 35 Abs. 4)**

Das Wort zulässig wurde gestrichen und Abs. 4 dahingehend ergänzt, dass die Nutzung der Sonne zur Strom-Produktion an allen Gebäuden zu maximieren ist. Zudem wurde der fälschliche Verweis auf Art. 29 mit dem Verweis auf Art. 28 korrigiert.

- **Nutzung des Regenwassers (vgl. Art. 37 Abs. 2)**

Die Ergänzung des Artikels mit den Worten «und für weitere Nutzungen» wurde vorgenommen.

- **Unterflurentsorgung (vgl. Art. 38 Abs. 2)**

Art. 38 wurde mit dem Abs. 2 folgendermassen ergänzt: «Die Entsorgung soll unterflur geschehen.»

Ein überwiesener Bemerkungsantrag bezüglich Mehrwertabgabe verlangt, dass der «Bell-Platz» im Baubereich A nicht durch die Stadt Kriens erworben werden, sondern die gesamte Abgabe in der Höhe von CHF 8 Millionen in den Mehrwertfond fliessen soll. Der B+A wurde dementsprechend unter 4.2.3 angepasst. Der Stadtrat hat beschlossen, auf

die Übernahme des «Bell-Platzes» zu verzichten. Der Vorvertrag wurde für die 2. Lesung im Einwohnerrat angepasst.

2.1.8 Motion Amrhein

Am 26. Mai 2023 wurde die dringliche Motion Nr. 189/2023 Amrhein «Baulinien Bereich A2 anpassen» eingereicht. Der Motionär beantragt, dass im Situationsplan die Baulinie des Baubereiches A2 zur Obernauerstrasse hin so anzupassen ist, dass neben dem Trottoir, zwei normgerechten Velostreifen und zwei MIV Fahrbahnen zusätzlich eine Busspur talwärts realisiert werden kann.

Am 22. Juni 2023 ist der Einwohnerrat auf die dringliche Motion eingetreten und hat das Bau- und Umweltdepartement mit dem Vollzug beauftragt. In Absprache mit der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons und unter Berücksichtigung des kantonalen Strassenbauprojektes wurde der Raumbedarf einer talwärts führenden Busspur abgeklärt und ein Projektvorschlag erarbeitet. Der Baubereich A2 wurde entsprechend dieses Projektvorschlages verschoben und das Richtprojekt angepasst. Damit wurde das Motionsbegehren erfüllt.

Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes wurde anschliessend dem Stadtrat vorgelegt und zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

2.1.9 Auflageverfahren

Der vom Einwohnerrat verabschiedete Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung lag vom 29. August bis 27. September 2023 während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind sieben Einsprachen eingegangen.

2.2 Weitere Verfahrensschritte

~~Der Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung liegen nach der ersten Lesung im Einwohnerrat während 30 Tagen mit der Möglichkeit zu formellen Einsprachen öffentlich auf.~~ In der 2. Lesung erlässt der Einwohnerrat den Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung Bell-Areal und entscheidet über allfällig nicht gütlich erledigte Einsprachen. Neue Änderungen des Bebauungsplans und/oder der Teilzonenplanänderung sind in der 2. Lesung auf Antrag möglich. Veränderungen, die unmittelbare Auswirkungen auf die Grundeigentümer haben, erfordern das rechtliche Gehör und eine Neuauflage. Der Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung werden mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig. Die einzelnen Verfahrensschritte sind folgend aufgelistet:

1. Lesung Einwohnerrat	SR / ER	09. März 2023
Öffentliche Auflage	BUD	29. August bis 27. September 2023 Mitte-2023
Einspracheverhandlungen	BUD	November 2023 – Januar 2024 Anschliessend
2. Lesung Einwohnerrat	SR / ER	23. Mai 2024 Frühestens Ende-2023
Beschwerde-/Referendumsfrist	SR	Anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	BUWD / RR	Anschliessend

2.3 Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflagefrist sind insgesamt sieben Einsprachen eingegangen. Diese wurden allesamt fristgerecht eingereicht. Zu den Einsprachen wurden im Sinn von § 62 Abs. 1 PBG Einspracheverhandlungen geführt, mit dem Ziel, eine gütliche Einigung zu erreichen. Eine Einsprache wurde von drei Parteien mit den deckungsgleichen Anliegen eingereicht und dementsprechend in einer Einspracheverhandlung (vgl. 2.4) abgehandelt.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde der Situationsplan mit einer durchgehenden öffentlichen Fusswegverbindung entlang des Eschenweges ergänzt.

Schliesslich konnten drei Einsprachen gütlich erledigt werden. Vier Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden. Davon bringen drei Einsprachen wie oben erwähnt identische Anliegen vor und werden dementsprechend in einem Einspracheentscheid abgehandelt. Die hängigen Einsprachen werden dem Einwohnerrat zur Ablehnung empfohlen.

2.4 Einspracheentscheid Georg Fellmann (Birkenweg 5, 6010 Kriens), vertreten durch RA Andreas Felder (Kapellplatz 1, 6004 Luzern) / Renate Gillmann-Wellenzohn (Birkenweg 9, 6010 Kriens) und Johanna Maria Antonia Gusterer-Auer (Birkenweg 3, 6010 Kriens)

2.4.1 Anträge

Die Einsprechenden stellen die folgenden Anträge:

1. Die Änderung des Teilzonenplans «Bell-Areal» 7 und 13a des Bau- und Zonenreglements der Stadt Kriens sei nicht zu genehmigen.
2. Der Bebauungsplan «Bell-Areal» sei nicht zu genehmigen.
3. Eventualiter sei die Änderung des Teilzonenplans «Bell-Areal» 7 und 13a des Bau- und Zonenreglements der Stadt Kriens sowie der Bebauungsplan «Bell-Areal» so abzuändern, dass keine negativen Auswirkungen auf das umliegende Gebiet entstehen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Stadt Kriens.

2.4.2 Begründung

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprachen wie folgt:

Formelles

Der unterzeichnete Rechtsanwalt sei gehörig bevollmächtigt (Einsprache Georg Fellmann).

Das BUD würde im Ortsplanungsverfahren sowohl das Bau- und Zonenreglement wie auch einen Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich auflegen (§§ 61 und 69 PBG). Die Einsprachen seien während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Zustellung an die Grundeigentümer angegebenen Stelle einzureichen (§ 61 Abs. 5 PBG).

Die Teilzonenplanrevision und der Bebauungsplan Bell-Areal würden vom 29. August 2023 bis am 27. September 2023 öffentlich auflegen. Mit der vorliegenden Einsprache werde die Einsprachefrist ohne Weiteres eingehalten (§ 61 Abs. 1 PBG).

Einsprachelegitimation

In formeller Hinsicht machen die Einsprechenden geltend, dass sie Eigentümer der Grundstücke Nrn. 4089 (Georg Fellmann: Birkenweg 5), 4090 (Johanna Maria Antonia Gusterer-Auer: Birkenweg 3) bzw. 4087 (Renate Gillmann-Wellenzohn: Birkenweg 9), GB Kriens, seien. Diese Grundstücke und das Grundstück Nr. 5777, GB Kriens, welches das Bell-Areal im nördlichen Bereich abschliessen würde, seien lediglich durch den Eschenweg getrennt. Aufgrund dieser räumlichen Beziehungsnähe sei das schutzwürdige Interesse ohne Weiteres ausgewiesen und die Einsprechenden seien somit zur Einsprache legitimiert (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3).

Gestützt auf § 207 Abs. 1 Bst. a PBG sind zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach diesem Gesetz Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Bei weiträumigen Einwirkungen kann ein grosser Kreis von Personen zur Beschwerdeführung legitimiert sein, etwa beim Betrieb eines Flughafens oder einer Schiessanlage (BGE 136 II 281 E. 2.3.1). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden (Urteil 1C_346/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3).

Die erwähnten Grundstücke der Einsprechenden liegen in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Nr. 5777, GB Kriens, welches innerhalb der Perimeter der Teilzonenplanänderung sowie des Bebauungsplanes liegt. Aufgrund dieser Nähe ist ihre Legitimation ohne Weiteres zu bejahen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen nach

§ 107 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL 40) erfüllt sind – insbesondere die form- und fristgerechte Rechtsvorkehr – wird auf ihre Einsprachen eingetreten.

2.4.3 Materielles

Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

In materieller Hinsicht rügen die Einsprechenden, dass ihre Grundstücke Bestandteil der Meisterhaussiedlung seien, die direkt das Bell-Areal angrenzen würden. Die Meisterhaussiedlung sei als Baugruppe ins Bauinventar des Kantons Luzern aufgenommen worden. Die Wohnhäuser der Einsprechenden seien als schützenswerte Gebäude eingestuft worden.

Die geplante Überbauung mit rund 520 Wohnungen, zusätzliche Gewerbeflächen und öffentliche Plätze auf dem Bell-Areal würde sich nicht in die Umgebung eingliedern und das Richtkonzept sei nicht auf die Verträglichkeit mit der schützenswerten benachbarten Baugruppe geprüft worden. Die vorgesehenen Gebäude mit bis zu 10 Geschossen und 30 m Höhe würden die deutlich tieferen Gebäude der Meisterhaussiedlung erdrücken. Falls die Eingliederung trotzdem bejaht würde, sei zumindest die zulässige Höhe der Bauten im Baufeld C zu reduzieren. Die entlang des Eschenweges vorgesehenen Gebäude seien somit zwingend auf drei Stockwerke zu begrenzen, damit der Übergang zur feinkörnigeren Bebauung am Eschenweg zur Meisterhaussiedlung gewährleistet sei.

Nach § 140 Abs. 1 PBG sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Gebäude Nrn. 409, 410 und 412, auf den Grundstücken der Einsprechenden Nrn. 4090, 4089 bzw. 4087, GB Kriens, sind im kantonalen Bauinventar als «schützenswert» aufgenommen worden. Zudem sind sie Bestandteil der Baugruppe «Meisterhaussiedlung Neuhobacher». Dies hat insbesondere zur Folge, dass falls sie von einer Planung oder Baubewilligung betroffen sind, die zuständigen Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen ist (vgl. § 1c des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 [DSchG; SRL 595]).

Entgegen der Meinung der Einsprechenden wurde bereits im Rahmen des Studienauftrages sowie bei der Erarbeitung des Richtkonzepts auf die Meisterhaussiedlung Rücksicht genommen (vgl. Planungsbericht, S. 15/16). Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan bzw. das Richtkonzept für sämtliche Bauten im Baubereich C3 tiefere Höhekoten vor (C3a: 506.45 bzw. C3b: 505.15 m.ü. M.) als für die Bauten in den Baubereichen C1, C2, B3, B4b, B1b, B2a, B2c, A1, A2a und A3). Gegenüber dem Eschenweg treten die Bauten im Baubereich C3 viergeschossig in Erscheinung (vgl. Visualisierung Eschenweg) und sind gestaffelt angeordnet (vgl. Situationsplan i.V.m. Art. 16 Abs. 3 Sonderbauvorschriften: «*Bei der Baulinie II haben mindestens 50 Prozent der Fassadenlänge gegenüber der bezeichneten Linie um mindestens 1.5 m zurückzuspringen.*»). Damit wird eine gegliederte Fassade und eine gegenüber der angrenzenden Bebauung verträgliche Bebauung gesichert (vgl. Planungsbericht, S. 33 zu «Baulinie II»).

Unter diesen Umständen erweist sich diese Rüge der Einsprechenden als unbegründet und ihre Anträge, wonach zumindest die vorgesehenen Gebäude im Baubereich C3 auf drei Stockwerke zu begrenzen seien, wird als unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Verkehrsentwicklung

Weiter rügen die Einsprechenden, dass mit der Erhöhung der Nutzungsdichte sowie dem neuen Nutzungsmix im Bell-Areal mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. Diese Belastung könne das umliegende Strassennetz nicht aufnehmen. Durch die geringe Anzahl Parkplätze werde es zudem vermehrt zu Suchverkehr in den anliegenden Wohnquartieren kommen.

Der Bebauungsplan beruht unter anderem auf einem Mobilitätskonzept. Dieses enthält Massnahmen, die es erlauben, den durch die Arealentwicklung erzeugten Verkehr auf die bestehenden und künftigen Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes so abzustimmen, dass Kapazitätsengpässe vermieden werden können. Das Mobilitätskonzept enthält insgesamt 15 Massnahmen, welche dazu beitragen, dass voraussichtlich nur rund 50 Prozent der Haushalte ein eigenes Auto benötigen (vgl. Mobilitätskonzept, S. 20).

Gemäss dem Verkehrsgutachten, welches ein orientierender Bestandteil des Bebauungsplanes bildet, bestehen im Jahr 2040 mit der Entwicklung auf dem Bell-Areal grundsätzlich keine grundlegenden neuen Engpässe in den relevanten Knoten. Das ist eine Folge des bereits stark reduzierten Parkplatzangebots. Auch hat das Bell-Areal nur einen vergleichsweise kleinen Anteil am Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse (vgl. Verkehrsgutachten, S. 6).

Demnach erweist sich diese Rüge der Einsprechenden, wonach das umliegende Strassennetz das durch das Bell-Areal erhöhte Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen könne, als unbegründet.

Schattenwurf

Weiter machen die Einsprechenden geltend, dass durch die geplante Teilzonenplanänderung sowie den Bebauungsplan Bauten ermöglicht würden, welche die bestehenden Gebäude um mehrere Stockwerke überragten. In der Umgebung zum Bell-Areal würden sich Gebäude befinden, welche vier oder weniger Geschosse aufweisen würden. Gemäss Richtprojekt seien Gebäude mit bis zu 10 Geschossen und 30 m Höhe vorgesehen. Dies stünde im Gegensatz zu den umliegenden Quartieren mit Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 11 bzw. 17 m. Dies dürfte zu einem erheblichen Schattenwurf der benachbarten Gebäude führen. Die Stadt Kriens habe unterlassen, näher zu prüfen, ob durch die geplanten Hochbauten für die benachbarten Grundstücke ein Entzug von Licht und Schattenwurf entstehen würde. Sie würden befürchten, dass ihre Grundstücke wesentlich beeinträchtigt werden. Auch wenn die Gebäude 30 m nicht erreichten, so sei klar der Wille des Gesetzgebers, wonach Gebäude ab einer gewissen Höhe nur an bestimmten Orten gebaut werden dürften. Im regionalen Hochhauskonzept Luzern Plus sei das Bell-Areal nicht als Standort für Hochhäuser vorgesehen. Weder die Stadt Kriens noch der Kanton Luzern verfügten über spezifische Bestimmungen zum Schattenwurf. Es könne diesbezüglich auf die praxiserprobten Bestimmungen und Richtlinien des Kantons Zürich verwiesen werden, wonach als wesentliche Beeinträchtigung eine Beschattung gelten würde, die an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) länger als zwei Stunden dauern würde. Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf würde vorliegen, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden Vergleichsprojekt nachgewiesen werde, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringe Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich ziehe (§ 30 der Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich, LS 700.2).

Gestützt auf § 166 Abs. 1 PBG sind Hochhäuser Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Nach § 166 Abs. 3 Bst. a PBG ist die Baubewilligung für ein Hochhaus unter anderem an folgende erhöhte Anforderungen gebunden: Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen.

Bei den Bauten des Bebauungsplanes bzw. in den Baubereichen C3a und C3b handelt es sich nicht um Hochhäuser im Sinne von § 166 Abs. 1 PBG, so dass der durch sie allfällig verursachte Schattenwurf nicht zu prüfen ist. Auch halten sie sowohl den Strassenabstand von 4 m nach Art. 20 Bst. b des Strassenreglements der Stadt Kriens vom

12. März 1998 (Nr. 6201) als auch den minimalen Gebäudeabstand nach § 131 Abs. 1 PBG ein. Entgegen der Meinung der Einsprechenden ist vorliegend § 30 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 des Kantons Zürich (ABV; LS 700.2) betreffend die wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Kanton Luzern nicht massgebend. Auch ist das regionale Hochhauskonzept LuzernPlus, welches die Gebiete festlegt, in denen Hochhäuser möglich bzw. nicht möglich sind, vorliegend nicht relevant, zumal, wie erwähnt, der Bebauungsplan keine Hochhäuser vorsieht. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das aktuelle regionale Hochhauskonzept vom 8. Juni 2018 das Bell-Areal als Möglichkeitsgebiet für Hochhäuser im städtischen Raum vorsieht.

Folglich kann von einem unzulässigen Schattenwurf nicht die Rede sein und die Rüge der Einsprechenden, wonach die Bauten in den Baubereichen C3a und C3b einen unzulässigen Schattenwurf verursachten, erweist sich als unbegründet.

Lärmbelastung Nachbargrundstück

Die Einsprechenden machen weiter geltend, dass sie Eigentümer von Einfamilienhäusern seien, welche südlich direkt an das Entwicklungsareal angrenzen würden. Die Bewohner dieses Wohnquartiers seien sehr anfällig auf die Lärmfolgen, die im Zusammenhang mit einem Bauprojekt entstünden. Die Lärmbelastungen seien deshalb auf die Zeit zwischen 8:00 und 17:00 Uhr, von Montag bis Freitag, einzuschränken. Eine Lärmbelastung vor 8:00 Uhr und am Wochenende könne dabei nicht akzeptiert werden. Bauarbeiten in der unmittelbaren Nähe der nördlich des Eschenweges liegenden Gebäude seien mit den Einsprechenden abzusprechen. Weiter werde der Bauherr gebeten, ein komplettes Konzept mit den Prozessabläufen während der Bauphase auszustellen und den Einsprechenden zur Verfügung zu stellen. Für allfällige Einschränkungen infolge der Bautätigkeiten würden sich die Einsprechenden Schadenersatzansprüche vorbehalten.

Gestützt auf § 161 PBG sind bei den Bauarbeiten alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen usw. zu vermeiden (Abs. 1). Die Gemeinde hat in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorzuschreiben (Abs. 3). Sie kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen, und die Transportrouten und Anlieferungszeiten bestimmen (Abs. 4).

Bei der vorliegenden Teilzonenplanänderung sowie beim Bebauungsplan handelt es sich um Nutzungspläne im Sinne von § 15 PBG, welche nach Massgabe von § 35 Abs. 1 PBG die zulässige Nutzung des entsprechenden Gebiets ordnen. Erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen von Bauarbeiten vorgeschrieben werden.

Unter diesen Umständen erweist sich auch die Rüge der Einsprechenden, wonach die Bauherrschaft die Lärmbelastung einzuschränken habe, als unbegründet.

2.4.4 Entscheid

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Einsprachen von Georg Fellmann, Johanna Maria Antonia Gusterer-Auer und Renate Gillmann-Wellenzohn als unbegründet erweisen und abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.5 Einspracheentscheid AXA Anlagestiftung, vertreten durch Rechtsanwalt Peter Kriesi und / oder Rechtsanwältin Manuela Rogger der Tschümperlin Lötscher Schwarz AG

2.5.1 Anträge

Die Einsprechende stellt die folgenden Anträge:

1. Der Bebauungsplan «Bell-Areal» sei nicht zu genehmigen.
2. Die Teilzonenplanänderung «Bell-Areal» (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) sei nicht zu genehmigen.
3. Eventualiter sei der Bebauungsplan «Bell-Areal» wie folgt abzuändern:

3.1 Art. 8 der SBV sei wie folgt zu ändern:

~~Eine oder mehrere~~ Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Nettogröße (*Berechnung gemäss § 169 Abs. 4 PBG*) von max. 1'000 m² pro Nutzungseinheit zulässig. Einkaufs- und Fachmarktzentren gemäss § 169 sind nicht zulässig. *Lebensmittelverteiler (Detailhändler mit Warenangebot für Selbstverbraucher, insbesondere Waren für den*

täglichen und häufigen periodischen Bedarf inkl. Vollsortimenter [auch Bio-Vollsortimenter] und Discounter) mit einer Nettofläche (Nettofläche Berechnung gemäss § 169 Abs. 4 PBG) von mehr als 500 m² sind nicht zulässig.

3.2 Art. 9 der SBV sei wie folgt zu ändern:

Abs. 2: In den Teilgebieten A und B sind insgesamt ~~mindestens 20'000 m²~~ *höchstens 10'000 m²* oberirdische Geschossfläche für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Gastgewerbebetriebe vorzusehen.

3.3 Art. 11 SBV sei wie folgt zu ändern:

Die Masse und Dichten des Bebauungsplans Bell-Areal seien mit den Begriffen nach Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzugeben, nämlich Gebäudelänge, Gesamthöhe, Überbauungsziffer.

3.4 Art. 33 SBV sei wie folgt zu ändern:

Abs. 1. Es sind maximal ~~350~~-250 Abstellplätze zulässig.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zulasten der Gesuchstellerin.

2.5.2 Begründung

Die Einsprechende begründet ihre Einsprache wie folgt:

Formelles

Die Unterzeichnenden seien bevollmächtigt und im Anwaltsregister des Kantons Luzern eingetragen. Gemäss Bekanntmachung im Luzerner Kantonsblatt (Nr. 34/2023) vom 26. August 2023 würde die Einsprachefrist vom 29. August bis 27. September 2023 dauern. Die heutige Eingabe erfolge fristgerecht und die angerufene Behörde sei sachlich und örtlich zuständig.

Einsprachelegitimation

In formeller Hinsicht macht die Einsprechende geltend, dass sie Eigentümerin des Grundstücks Nr. 659, GB Kriens, sei. Ihr Grundstück grenze unmittelbar an den Bebauungsplanperimeter sowie das Gebiet, welches Gegenstand der Teilzonenplanänderung bilde. Sie sei daher direkt durch den Bebauungsplan betroffen. Die Betroffenheit liege insbesondere darin, dass durch das Projekt Immissionen (Lärm und Geruch) auf ihr Grundstück einwirken würden und sie in grossem Ausmass von den Zu- und Wegfahrten zum Bell-Areal betroffen wäre, da sie mehr Verkehr generieren würden. Sie habe daher ein schutzwürdiges Interesse an der Gutheissung ihrer Anträge und sei daher zur Einsprache legitimiert.

Nach § 207 Abs. 1 Bst. a PBG sind Personen zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach diesem Gesetz befugt, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheides, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben.

Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden (Urteil 1C_346/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3).

Die Einsprechende ist Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 659, GB Kriens, welches in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplanperimeter bzw. zu den Grundstücken, welche Gegenstand der Teilzonenplanänderung bilden, liegt. Aufgrund dieser Nähe ist ihre Legitimation ohne weitere Ausführungen zu bejahen. Da auch die übrigen

Sachurteilsvoraussetzungen nach § 107 Abs. 2 VRG erfüllt sind – insbesondere die form- und fristgerechte Rechtsvorkehr – wird auf ihre Einsprache eingetreten.

2.5.3 Materielles

Planerische Umsetzung

In materieller Hinsicht rügt die Einsprechende, dass der Erlass des Bebauungsplanes der planerischen Stufenordnung bzw. der Planungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 RPG nicht entsprechen würde. Folglich sei der Bebauungsplan und die damit verknüpfte Teilzonenplanänderung nicht zu genehmigen.

Im Lichte von Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) erarbeiten Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Die in dieser Bestimmung statuierte Planungspflicht verlangt, dass die Grundordnung überprüft wird, wenn sich für Teilgebiete erhebliche Abweichungen von der bisherigen Grundordnung aufdrängen. Weiter verlangt diese Bestimmung, dass der planerische Stufenbau eingehalten wird, was bei wesentlichen Abweichungen nicht mehr der Fall ist, da sich der Sondernutzungsplan nicht mehr im Rechtsrahmen bewegt, den ihm die hierarchisch übergeordnete Grundordnung vorgibt (BGE 149 II 79, E. 3.3).

Nach Massgabe von § 65 PBG bezwecken Bebauungs- und Gestaltungspläne namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes (Abs. 1). Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (Abs. 2).

Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung werden die Grundstücke innerhalb des Bell-Areals von den Arbeitszonen C und A, Wohn- und Arbeitszone A sowie Grünzone in die Spezialzone «Zentrumszone Bell-Areal» umgezont. Auch wird Art. 7 BZR revidiert und 13a BZR erlassen.

Nach Art. 7 BZR (Grundmasse Bauzonen) betreffend die Zentrumszone Bell-Areal sind in dieser Zone Wohnnutzung sowie nicht bis mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Stark störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Es gilt eine Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV von III. Gemäss Art. 13a BZR schafft die Zentrumszone Bell-Areal die Voraussetzungen für die Schaffung einer Mischnutzung und hohen Verdichtung mit einer guten Gesamtwirkung (Abs. 1). Es gilt eine Bebauungsplanpflicht (Abs. 2). Im Bebauungsplan sind namentlich die Baubereiche, das Nutzungsmass, die maximal zulässigen Höhen, die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Freiräume und die Erschliessung zu regeln (Abs. 3)

Mit dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Bebauungsplanpflicht nach Art. 13a Abs. 2 BZR erfüllt. Entgegen der Behauptung der Einsprechenden widerspricht der Bebauungsplan nicht der Grundordnung bzw. dem Rahmennutzungsplan. Vielmehr stimmt er mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung, welche mit dem Erlass des Bebauungsplanes gleichzeitig erfolgt, vollumfänglich überein. Unter diesen Umständen kann von einer Verletzung der Planungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 RPG nicht die Rede sein, zumal diese Bestimmung nicht verbietet, dass die Anpassung der Grundordnung und der Erlass des darauf gestützten Sondernutzungsplans gleichzeitig bzw. koordiniert erfolgen. Ebenfalls trifft nicht zu, dass der Bebauungsplan zu wenig auf das übrige und

angrenzende Gemeindegebiet abgestimmt ist. Vielmehr kann dem aktuellen Zonenplan entnommen werden, dass im Gebiet, welches unmittelbar den Bebauungsplanperimeter angrenzt, ebenfalls Mischnutzungen mit einer hohen Verdichtung zulässig sind.

Somit erweist sich die Rüge der Einsprechenden, wonach der Erlass des Bebauungsplanes sowie die Anpassung des Zonenplans und des BZR gegen Art. 2 Abs. 1 RPG verstossen würde, als unbegründet. Auch die Rüge, wonach der Bebauungsplan zu wenig auf das übrige und angrenzende Gemeindegebiet angepasst sei, ist unbegründet.

Dimensionierung

Weiter rügt die Einsprechende, dass der Bebauungsplan in seiner Ausgestaltung überdimensioniert sei und nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung passen würde. Der Bebauungsplan würde erheblich von der Grundordnung abweichen. Eine solche Abweichung sei nicht mittels eines Bebauungsplans, sondern mit einer entsprechenden Änderung der Grundnutzungsordnung zu realisieren. Ferner würde der Bebauungsplan Gewerbeflächen von mindestens 20'000 m² (Art. 9 Abs. 2 SBV) vorsehen. Auch in dieser Hinsicht sei das Projekt überdimensioniert. Der Leerstand an Gewerbeflächen sei in Kriens bereits heute erheblich. Die Erfahrungen der Einsprechenden würden aufzeigen, dass an diesem Standort heute Schwierigkeiten bestünden, insbesondere um Gewerbefläche als Büronutzung zu vermieten. Die Vermietung von Büronutzung habe sich in letzter Zeit zunehmend auf das Gebiet Mattenhof konzentriert. Der Bebauungsplan würde daher mit den zu erwartenden Leerständen nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung passen. Zudem würde das Projekt mit leerstehenden Gewerbeflächen erheblich an Qualität verlieren. Der Bebauungsplan sei zu gross dimensioniert, weshalb er nicht zu genehmigen sei.

Der Bebauungsplanperimeter, welcher die Grundstücke Nrn. 662, 5777 und teilweise 5661, GB Kriens, umfasst, weist eine Fläche von ca. 38'000 m² auf (vgl. Planungsbericht, S. 8). Nach Art. 9 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sind 61'500 m² oberirdische Geschossflächen gemäss SIA 416 für Wohnen zulässig, wobei die folgenden Zahlen pro Teilgebiet nicht überschritten werden dürfen: in Teilgebiet A: maximal 13'500 m², in Teilgebiet B: maximal 39'800 m², in Teilgebiet C: maximal 12'200 m². Nach Massgabe von Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften sind in den Teilgebieten A und B insgesamt mindestens 20'000 m² oberirdische Geschossfläche für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Gastgewerbebetriebe vorzusehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Leitsätze, welche im Rahmen des Studienauftrags von Vertretern der Stadtverwaltung, des Stadtrats, der Grundeigentümerin sowie Fachexpertinnen und Fachexperten festgelegt wurden, verwirklicht. Dementsprechend entsteht im Bell-Areal ein neuer belebter Stadtteil mit einer gut durchmischten Nachbarschaft, einem vielfältigen Flächenangebot für Wohnen und Arbeiten, attraktiven öffentlichen Freiräumen und hohen ökologischen Qualitäten (vgl. Planungsbericht, S. 22 ff.).

Entgegen der Behauptung der Einsprechenden ist der Bebauungsplan nicht «überdimensioniert». Vielmehr weist er eine verdichtete Bauweise auf gemäss dem Auftrag nach Art. 1 Abs. 1 RPG, wonach Bund, Kantone und Gemeinden dafür sorgen, dass der Boden häuslicher genutzt wird. Aufgrund der vormals industriellen Nutzung und der Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf eignet sich das Bell-Areal besonders gut für diese Innenentwicklung und hohe Dichte, zumal es über eine hohe Erschliessungsqualität verfügt (vgl. Planungsbericht, S. 55 Ziff. 6.1).

Somit erweist sich die Rüge, wonach der Bebauungsplan überdimensioniert sei, als unbegründet.

Gewerbeanteil

Weiter rügen die Einsprechenden, dass im Rahmen der Interessenabwägung zu evaluieren sei, ob ein Bedarf an einer Überbauung mit sehr hohem Gewerbeanteil bestehen würde. Vorliegend bestünde in der Stadt Kriens kein Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche. Der Leerstand an Gewerbeflächen in der Stadt Kriens sei heute schon erheblich. Dieser Umstand sei zu beachten. Um die Leerstands-Problematik nicht weiter zu verschärfen, solle der Gewerbeanteil, anders als im Bebauungsplan vorgesehen, nach oben beschränkt werden. Somit sei nicht der Mindestanteil, sondern die maximal mögliche Gewerbefläche zu definieren.

Im Lichte von Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften sind in den Teilgebieten A und B insgesamt mindestens 20'000 m² oberirdische Geschossfläche für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Gastgewerbebetriebe vorzusehen.

Wie oben ausgeführt soll im Bell-Areal unter anderem ein neuer belebter Stadtteil mit einem vielfältigen Flächenangebot für Wohnen und Arbeiten entstehen. Dies wird mit Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften umgesetzt. Entgegen der Auffassung der Einsprechenden bezieht sich der Mindestanteil von 20'000 m² oberirdische Geschossfläche nicht nur auf Gewerbefläche. Vielmehr ist diese Geschossfläche ebenfalls für nicht und mässig störende Dienstleistungsbetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Gastgewerbebetriebe vorzusehen.

Mit der Festlegung des Mindestanteils an oberirdische Geschossfläche für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Gastgewerbebetriebe wird bezweckt, eine gut durchmischte Nachbarschaft zu schaffen, in der die Voraussetzungen für ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten vorliegen (vgl. Art. 1 Abs. 2 Sonderbauvorschriften). Es ist nicht ersichtlich, und auch nicht behauptet worden, dass dies gegen übergeordnetes Recht verstossen würde. Vielmehr liegt diese Festlegung im Rahmen des Planungsermessens der Stadt Kriens. Auch ist nicht relevant, dass die Einsprechende gemäss ihrer unbewiesenen Behauptung Schwierigkeiten habe, Gewerbefläche als Büronutzung zu vermieten, zumal daraus nicht zu schliessen ist, dass in der Stadt Kriens bzw. im Bell-Areal aktuell kein Bedarf an Gewerbefläche bestehen würde bzw. zum Zeitpunkt der Realisierung des entsprechenden Projekts in der Stadt Kriens bzw. im Bell-Areal kein entsprechender Bedarf vorhanden sein wird.

Somit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet und der Antrag der Einsprechenden gemäss Ziff. 3.2, wonach Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wie folgt zu ändern sei: «In den Teilgebieten A und B sind insgesamt ~~mindestens 20'000 m²~~ *höchstens 10'000 m²* oberirdische Geschossfläche für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Gastgewerbebetriebe vorzusehen» wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Erschliessung

Die Einsprechende rügt weiter, dass der Bebauungsplan wegen mangelnder Erschliessung nicht genehmigt werden könne. Die geplante Arealerschliessung würde eine Zu- und Wegfahrt zum Quartier Bell-Areal insbesondere über den Hobacherweg und den Schappeweg vorsehen. Die notwendige rechtliche Sicherung der Erschliessung, insbesondere über den Schappeweg (Dienstbarkeiten, etc.), liege nicht vor. Die Zufahrt der vorgesehenen 350 Parkplätze würde zu einem wesentlichen Teil über den Hobacher-

und Schappeweg erfolgen. Dafür seien sie nicht geeignet, da sie zu schmal seien und die aus Verkehrssicherheitsaspekten notwendige Ausstattung nicht aufweisen würden.

Im Lichte von Art. 31 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften erfolgt die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr und/oder die Anlieferung an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

Somit erfolgt gemäss dem Situationsplan bzw. Plan Arealerschliessung die Zu- und Wegfahrt des Bell-Areals westlich durch den Hobacher-, Schappe- und Zumhofweg bzw. östlich durch die Waldheimstrasse.

Nach der Vollzugsverordnung zum Strassenreglement der Stadt Kriens vom 27. Oktober 1999 (Nr. 6207) ist der Hobacherweg eine Gemeindestrassen 3. Klasse bzw. die Waldheimstrasse eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Als Gemeindestrassen sind sie demzufolge öffentliche Strassen, welche gestützt auf § 3 Abs. 3 des Strassengesetzes vom 21. März 1995 (StrG; 755), öffentlich sind, und somit von jedermann benutzt werden können.

Dem Geoportail (www.gravis.lu.ch) kann entnommen werden, dass zu Lasten des Schappeweges (auf Grundstück Nr. 672, GB Kriens) bzw. zu Gunsten von Grundstück Nr. 661, GB Kriens (unterer Abschnitt des Zumhofwegs), ein unbefristetes Fuss- und Fahrwegrecht auf der gesamten Fahr- und Trottoir-Fläche besteht. Die Fahrbahnbreiten des Hobacher-, des Schappe- und des Zumhofweges weisen die in Art. 5 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Strassenreglement der Stadt Kriens vom 27. Oktober 1999 (Nr. 6207) für die jeweiligen Strassenkategorien vorgesehenen Fahrbahnbreiten auf. Auch ist weder ersichtlich noch substantiiert begründet, dass sie die aus Verkehrssicherheitsaspekten notwendige Ausstattung nicht erfüllten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Erschliessung nach Massgabe von Art. 22 Abs. 2 RPG zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, und nicht bereits im Rahmen des Erlasses der Sondernutzungsplanung, erfüllt sein muss. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bereits heute die rechtliche und die faktische Erschliessung des Bell-Areals gewährleistet ist. Entgegen der Meinung der Einsprechenden stellt sie eine siedlungsgerechte, auf das überordnete Verkehrsnetz abgestimmte, gute Erschliessung dar. Da eine Erschliessung des Bell-Areals über die Obernauerstrasse nicht gestattet ist und eine andere sinnvolle Erschliessung nicht ersichtlich ist, wird der Antrag der Einsprechenden, wonach die Erschliessung des Bell-Areals nicht über den Hobacher-, Schappe- und Zumhofweg erfolgen darf, abgewiesen.

Verkehr

Die Einsprechende führt weiter aus, dass das vorliegende Projekt Bell-Areal weder gut erschlossen noch auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmt sei. Die umliegenden Quartiere seien nicht genügend in die Beurteilung der Aspekte Verkehr und Mobilität miteinbezogen worden. Aus dem Mobilitätskonzept sei ersichtlich, dass sich dieses nur auf das Projekt selbst beziehen würde. Folglich seien die umliegenden Quartiere und Strassen überhaupt nicht berücksichtigt worden. Die Annahmen im Verkehrsgutachten seien nicht plausibel. Die angenommenen Fahrtenzahlen seien zu gering. Weiter seien nur die nächsten Knoten im Verkehrsgutachten begutachtet worden. Bei den wichtigen Knoten (Hobacherweg, Richtung Luzern) und Zumhofweg (Richtung Obernau) würde das Verkehrsgutachten feststellen, dass die Knoten mangelhaft (Hobacherweg, Richtung Luzern) bzw. lediglich zufriedenstellend (Zumhofweg, Richtung Obernau) seien. Bei dieser Bewertung der Knoten sei ein langer Rückstau vorprogrammiert. Die Überbauung Bell-Areal würde deshalb die Verkehrsprobleme in unzulässiger Weise auf die umliegenden Quartiere, darunter auch das Schappe-Center, externalisieren. Folglich würden die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Überbauung Bell-Areal nicht vorliegen. Ebenfalls nicht analysiert sei, welche Auswirkungen der Verkehr im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung, der gewerblichen Nutzung mit Liefer-,

Lastwagen und Spezialfahrzeugen habe. Unter diesen Umständen sei § 65 Abs. 2 PBG verletzt, weshalb der Bebauungsplan nicht zu genehmigen sei.

Nach Massgabe von § 65 Abs. 2 PBG müssen Bebauungs- und Gestaltungspläne eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

Dem Verkehrsgutachten, welches zwecks Vergleichbarkeit mit dem Verkehrsgutachten vom 2016 nicht von 350 Parkplätzen gemäss Art. 33 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften, sondern von 466 Parkplätzen ausgeht (vgl. Planungsbericht, S. 7), kann entnommen werden, dass bereits im heutigen Zustand (2021) bei gewissen Einfahrtsspuren auf die Kantonsstrasse sowie beim Knoten Linde auf der Luzernerstrasse ungenügende Verkehrsqualitäten vorhanden sind (vgl. Verkehrsgutachten, S. 5, Abbildung 2). Ohne Entwicklung auf dem Bell-Areal (jedoch mit vergleichbarer Nutzung wie heute) verschlechtert sich die Verkehrsqualität in den Jahren 2030/2040 auf den bereits heute belasteten Einfahrtsspuren (vgl. Verkehrsgutachten, S. 5, Abbildung 3). Mit der Entwicklung auf dem Bell-Areal gibt es in den Jahren 2030/2040 grundsätzlich keine grundlegenden neuen Engpässe in den relevanten Knoten (vgl. Verkehrsgutachten, S. 6, Abbildung 4). Die ist eine Folge des bereits stark reduzierten Parkplatzangebotes. Bei der Ausfahrtssituation aus dem Hobacherweg auf die Kantonsstrasse akzentuiert sich der Verkehr nochmals. Durch die geplante Lichtsignal-Anlage gibt es jedoch Spielraum bei der Steuerung. Diese muss im Rahmen des Bauprojekts studiert werden. Die Schachenstrasse präsentiert sich ähnlich wie heute und wird durch das Bell-Areal kaum mehr belastet (vgl. Verkehrsgutachten, S. 6, Abbildung 4).

Daraus ergibt sich, dass entgegen der Behauptung der Einsprechenden, die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umliegenden Quartiere und Strassen hinreichend geprüft wurden. Diese Prüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan keine übermässige Belastung des Verkehrs auf der Kantonsstrasse und den umliegenden Strassen verursachen wird. Weiter gilt zu beachten, dass der Verkehr mit der erheblichen Reduktion des Normbedarfs nach dem Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund vom 25. November 1999 (Parkplatzreglement; Nr. 6202) von insgesamt 833 auf 350 Parkplätze gemäss Art. 33 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften auf ein Minimum reduziert wurde (vgl. Mobilitätskonzept, S. 30; «Die angestrebten 350 Parkfelder entsprechen zirka 42 Prozent des Normbedarfs gemäss dem *Parkplatzreglement Kriens*»). Diese Reduktion stellt bereits eine wesentliche Massnahme zur Vermeidung von Mehrverkehr dar. Im Weiteren sieht das Mobilitätskonzept 15 weitere Massnahmen zur Reduktion des Verkehrs vor (vgl. Mobilitätskonzept, S. 22 ff.).

Demnach erweist sich die Rüge der Einsprechenden, wonach § 65 Abs. 2 PBG verletzt werde, als unbegründet.

Immissionen

Die Einsprechende macht weiter geltend, dass die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage gemäss Art. 7 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) soweit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sei (lit. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten würden (lit. b). Zudem dürfe der Betrieb neuer ortsfester Anlagen gemäss Art. 9 LSV nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (lit. a) oder durch die Mehrbeanspruchung einer

sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (lit. b). Die Planunterlagen zum Bebauungsplan, insbesondere das Lärmgutachten und der Nachtrag zum Lärmgutachten, hätten die Lärmimmissionen auf die umliegende Nachbarschaft nicht evaluiert. Diese Lärmimmissionen seien zweifelsohne gegeben, da ein Grossteil der Erschliessung des Bell-Areals über die bestehenden Quartierstrassen, insbesondere über den Hobacher-, Schappe- und Zumhofweg, erfolgen solle. Es fehlten jegliche Angaben zu den Lärmimmissionen des Projekts auf die umliegenden Quartiere. Es sei davon auszugehen, dass die Grenzwerte in den umliegenden Quartieren, insbesondere bei den Einsprechenden (Parzelle Nr. 659, GB Kriens), überschritten würden. Ebenfalls seien Lärmimmissionen und Luftverunreinigungen von den geplanten Entsorgungsstandorten am Rande des Bebauungsplanperimeters Bell-Areal zu erwarten welche die Grenzwerte überschreiten würden.

Dem Lärmgutachten, welches von einer Parkplatzanzahl von maximal 460 gemäss Richtkonzept ausgeht (vgl. Lärmgutachten, S. 7), kann entnommen werden, dass die Parkieranlagen die Planungswerte gemäss der VSS Norm 40 578 «Lärmimmissionen von Parkieranlagen» bei den Empfangspunkten (vgl. Anhang 4 des Lärmgutachtens) sowohl am Tag als auch in der Nacht mit folgenden Massnahmen deutlich einhalten: Die Einfahrten erfolgen über eine geschlossene Rampe; bei den Einstellhallen Süd (Zumhofweg) und Nord (Waldheimstrasse) ist auf einer Länge von 5 m ab Portal bei Wänden ab 0.5 m Höhe und Decke eine schallabsorbierende Auskleidung der Rampe gemäss Lärmgutachten auszubringen (vgl. Lärmgutachten, S. 8 ff.). Unter diesen Umständen kann, ohne rechnerischen Nachweis, festgehalten werden, dass die Einhaltung der Planungswerte ebenfalls bei den weiter entfernten Empfangspunkten in der Umgebung des Bell-Areals mit den erwähnten Massnahmen gewährleistet ist.

Entgegen der Meinung der Einsprechenden berücksichtigt das Lärmgutachten auch den Strassenlärm, welcher der Bebauungsplan bei den umliegenden Strassen verursacht (vgl. Lärmgutachten, Anhang 2: Emissionen Strassenlärm). Eine grobe Einschätzung, welche von den Emissionen Strassenlärm gemäss Anhang 2 ausgehen, hat ergeben, dass die Lärmimmissionen beim Zumhofweg ca. 60 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht nach Realisierung des Projekts gemäss Bebauungsplan betragen werden. Somit werden die Immissionsgrenzwerte bei der Einsprechenden durch den Bebauungsplan bzw. durch den Gesamtverkehr gemäss Art. 9 Bst. a LSV nicht überschritten.

Im Übrigen wird auf die Rüge der Einsprechenden, wonach die Grenzwerte der zu erwartenden Luftverunreinigungen gemäss Art. 3 bis 5 der Luftreinhalte-Verordnung vom 1. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1) (Staub, Gerüche der Entsorgung, Verkehr, etc.) überschritten würden, nicht eingetreten, weil dafür keine Anhaltspunkte bestehen bzw. keine entsprechende Begründung vorliegt.

Somit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

Verkehrssicherheit

Die Einsprechende bemängelt, dass die aufgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan nicht aufzeigten, wie die Verkehrssicherheit rund um das Bell-Areal gewährleistet werde. Die Zu- und Wegfahrt zum Bell-Areal solle über die Gemeinde- und Privatstrassen Hobacher-, Schappe- und Zumhofweg erfolgen. Dies würde zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrs auf diesen Strassen führen. Dafür seien diese Quartierstrassen in der Ausgestaltung nicht geeignet, da sie zu schmal seien und keine Velowege sowie die übrige notwendige Ausstattung ausweisen würden, damit der erhebliche Mehrverkehr des Bell-Areals auf diesen Strassen zu- und abgeleitet werden könne. Im Weiteren zeige der aufgelegte Bebauungsplan nicht auf, wie die Aussenraumgestaltung aussehen würde, damit diese sichere Passantenströme begünstige. Passantenströme müssten sicher und

möglichst hindernisfrei gewährleistet werden. Dies gelte insbesondere bei den Passantenströmen zum benachbarten Schappe-Center. In der jetzigen Ausgestaltung würden die Passantenströme durch den motorisierten Verkehr, insbesondere den Zu- und Wegfahrten ins Bell-Areal, gefährdet. Gleichzeitig sei der motorisierte Verkehr weniger sicher, da die Passantenströme diesem in die Quere kämen. Die Passantenströme seien daher ungenügend geregelt und die Verkehrssicherheit sei folglich nicht gewährleistet.

Wie bereits ausgeführt sind weder der Hobacher-, der Schappe- noch der Zumhofweg «zu schmal». Vielmehr weisen sie die erforderlichen Fahrbahnbreiten auf, welche in Art. 5 der Vollzugsverordnung zum Strassenreglement der Stadt Kriens vorgesehen sind. Auch verfügen sie – mit Ausnahme des Zumhofweges – über Trottoirs (Hobacherweg: beidseitiges Trottoir bis Schappeweg; Schappeweg: beidseitiges Trottoir). Entgegen der Meinung der Einsprechenden sind Velowege auf diesen Strassen nicht erforderlich, zumal sie der Feinerschliessung dienen bzw. auf diesen Strassen eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h gilt.

Wie erwähnt wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes Bell-Areal bezüglich dem Verkehr im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft. Dabei wurde nicht nur das Bell-Areal, sondern auch die umliegenden Knoten und Strassen berücksichtigt. Aus dem Verkehrsgutachten ergibt sich insbesondere, dass mit dem Bebauungsplan sich der Verkehr bei der Ausfahrt des Hobacherwegs auf die Kantonsstrasse nochmals akzentuiert. Durch die geplante Lichtsignal-Anlage gibt es jedoch Spielraum bei der Steuerung. Die Schachenstrasse wird durch den Bebauungsplan kaum belastet (vgl. Verkehrsgutachten, S. 6).

Im Übrigen kann dem Situationsplan entnommen werden, dass auf dem Zumhofweg ein Fussgängerstreifen vorliegt, welcher eine direkte und sichere Verbindung zwischen dem Schappe-Center und dem Fuss- und Veloweg des Bebauungsplanes gewährleistet. Auch ergibt sich aus dem Bebauungsplan, dass keine unmittelbare Ein- und Ausfahrt in bzw. aus dem Bell-Areal in die Obnauerstrasse vorgesehen ist.

Unter diesen Umständen wird sich die Verkehrssicherheit der Passantenströme zwischen dem Bell-Areal und dem Einkaufszentrum «Bell-Areal» verbessern. Von einer ungenügenden Regelung der Passantenströme bzw. von einer ungenügenden Verkehrssicherheit kann folglich nicht gesprochen werden. Demnach erweist sich diese Rüge der Einsprechenden als unbegründet.

Begrifflichkeiten

Die Einsprechende führt weiter aus, dass die in Art. 11 der Sonderbauvorschriften aufgeführten Begriffe nicht zu lässig seien, da diese in Widerspruch stünden zu den Begriffen gemäss der IVHB, welche abschliessend seien. Die Sonderbauvorschriften seien zudem zum Teil unklar formuliert. So sei beispielsweise bei Art. 8 der Sonderbauvorschriften unklar, was mit folgenden Begriffen gemeint sei: «eine oder mehrere», «Verkaufsnutzungen» oder «Nutzungseinheit». Die Gesetzgebung dürfe nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen würden (Art. 2 Abs. 2 IVHB). Zudem sei der Verweis auf § 169 Abs. 4 PBG im ersten Satz, ohne diesen genauer zu präzisieren, unklar formuliert. Es sei somit lediglich auf die Berechnung der Nettofläche zu verweisen.

Am 1. Juni 2014 wurde die am 17. Juni 2013 vom Kantonsrat beschlossene Änderung des PBG sowie die totalrevidierte Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV; SRL 736) in Kraft gesetzt. Gleichzeitig erlangte die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SRL 737) für den Kanton Luzern Gültigkeit. Bei dem revidierten PBG und der totalrevidierten PBV ist beachtlich, dass mehrere Normen vom Regierungsrat gemeindeweise im Verlauf der

nächsten zehn Jahre in Kraft gesetzt werden (vgl. § 224 PBG und § 69 Abs. 2 PBV). Während dieser Anpassungsfrist für die Gemeinden gelten bestimmte bisherige Bestimmungen des PBG und der PBV weiterhin, die sich in den jeweiligen Anhängen zu diesen beiden Erlassen finden.

Vom 1. Januar 2024 bis 4. März 2024 fand die öffentliche Mitwirkung über den Entwurf zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) statt. Das REK stellt die Grundlage dar der damit eingeleiteten Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Kriens, in welcher unter anderem das BZR an das PBG und PBV angepasst wird. Bis zur Rechtskraft dieser Gesamtrevision gelten in der Stadt Kriens noch die in den jeweiligen Anhängen des PBG und der PBV aufgelisteten Normen und Begriffe.

Nach dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern vom 9. September 2022 hat die vorliegende Teilrevision des Zonenplans sowie der Bebauungsplan Bell-Areal mit den bisherigen als auch mit den künftig neuen übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere den Begriffen und Messweisen, übereinzustimmen. Zu vermeiden ist, dass der Bebauungsplan kurz nach seinem Inkrafttreten bereits wieder angepasst werden muss.

Gestützt auf Art. 11 Abs. 1 Sonderbauvorschriften werden die maximalen Bauvolumen durch die im Situationsplan bezeichneten Baulinien, die maximalen Höhenkoten (HK), gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes resp. der Traufhöhe, die minimalen Innenhofgrössen und die maximalen oberirdischen Geschossflächen gemäss SIA 416 (GF oi) bestimmt.

Entgegen der Meinung der Einsprechenden widerspricht Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften nicht den Begriffen und Messweisen, welche in der IVHB bzw. § 112a Abs. 2 PBG und anderen Bestimmungen des PBG und PBV ausgeführt sind, zumal die Begriffe gemäss Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften «*maximale Höhenkoten (HK), gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes resp. der Traufhöhe*», «*minimalen Innenhofgrössen*» bzw. «*maximale Geschossflächen gemäss SIA 416 (GF oi)*» nicht in der IVHB bzw. § 112a Abs. 2 PBG enthalten bzw. definiert sind. Zudem haben in der Stadt Kriens die Baubegriffe und Messweisen nach § 112a Abs. 2 PBG noch keine Geltung. Die erwähnten Begriffe widersprechen auch nicht den Begriffen, welche im Anhang 1 PBG ausgeführt sind und in der Stadt Kriens noch Gültigkeit haben, zumal sie in diesem Anhang auch nicht enthalten bzw. definiert sind. Vielmehr kann festgehalten werden, dass die Verwendung der erwähnten Begriffe in Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften im Rahmen der Gemeindeautonomie der Stadt Kriens (vgl. Art. 3 Abs. 1 PBG, wonach die Ortsplanung den Gemeinden obliegt) bzw. innerhalb des Ortsplanungsspielraums der Stadt Kriens, unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechtes, erfolgt.

Unter diesen Umständen erweist sich auch diese Rüge der Einsprechenden als unbegründet und der entsprechende Antrag, wonach Art. 11 der Sonderbauvorschriften zu ändern sei, indem die Masse und Dichten des Bebauungsplanes mit den Begriffen nach IVHB anzugeben seien, ist abzuweisen, insoweit darauf eingetreten werden kann.

Beantragte Änderungen Sonderbauvorschriften

Die Einsprechenden rügen weiter, dass nicht ersichtlich sei, weshalb in Art. 8 der Sonderbauvorschriften «eine oder mehrere» geschrieben werde. Mehrere Verkaufsnutzungen innerhalb einer Nutzungseinheit wären nicht zulässig, da dies einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum gleichkommen würde. Deshalb werde vorgeschlagen «*eine oder mehrere*» zu löschen.

Auch sei nicht klar, was mit «*Verkaufsnutzungen*» genau gemeint sei. Es könne nicht sein, dass Lebensmittelverteiler (Detailhändler mit Warenangebot für Selbstverbraucher,

insbesondere Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf inkl. Vollsortimenter [auch Bio-Vollsortimenter] und Discounter) mit einer Nettofläche von 1'000 m² zugelassen sein sollten. Dies würde einen erheblichen motorisierten Kundenverkehr auslösen, welcher wegen dem Verkehrsaufkommen und generierten Immissionen, insbesondere auf die umliegenden Quartierstrassen, nicht zulässig wäre. Die Beschränkung auf 500 m² gewährleiste, dass keine übermässigen Auswirkungen dieser Verkaufsnutzung entstehen.

Die gerügten Art. 5 und 8 der Sonderbauvorschriften sind im Abschnitt B «Bau- und Nutzungsvorschriften enthalten».

Gemäss Art. 5 der Sonderbauvorschriften sind im Perimeter folgende Nutzungen zulässig: Wohnen, nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, publikumsorientierte Nutzungen und Gastgewerbebetriebe.

Nach Art. 8 der Sonderbauvorschriften sind eine oder mehrere Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettofläche gemäss § 169 Abs. 4 PBG von max. 1'000 m² pro Nutzungseinheit zulässig. Einkaufs- und Fachmarkzentren gemäss § 169 PBG sind nicht zulässig. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass diese Bestimmung bezweckt, das mit grossflächigen Verkaufsnutzungen verbundene hohe Verkehrsaufkommen zu beschränken.

Der Begriff «*Verkaufsnutzungen*» stellt ein Fachbegriff dar, welcher ebenfalls in Art. 16 BZR verwendet wird. Es ist weder ersichtlich noch begründet, weshalb dieser Begriff nicht klar wäre, zumal er ein geläufiger Fachbegriff darstellt, welcher auch in anderen Gemeinden und Kantonen im Rahmen der Ortsplanung verwendet wird. Auch ist nicht ersichtlich oder begründet, weshalb der in Art. 8 der Sonderbauvorschriften erwähnte Begriff «*Nutzungseinheit*» nicht klar wäre, zumal auch er ein geläufiger Fachbegriff darstellt.

Art. 169 Abs. 4 PBG, auf welchen Art. 8 der Sonderbauvorschriften verweist, besagt, dass als Nettoflächen alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unterirdischen Flächen, einschliesslich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen zählen. Ausgenommen sind gedeckte Ladengassen, die dem Publikumsverkehr dienen. Mit dem erwähnten Verweis in Art. 8 der Sonderbauvorschriften wird klargestellt, dass als «*Nettofläche*» die Fläche gemäss dieser Definition in Art. 169 Abs. 4 PBG gilt. Eine diesbezügliche Unklarheit ist somit nicht auszumachen.

Schliesslich wird mit «*eine*» oder «*mehrere*» Verkaufsnutzungen klargestellt, dass die Beschränkung der Nettofläche von 1'000 m² sich auf jede einzelne Nutzungseinheit bezieht.

Im Übrigen wird auf den Antrag der Einsprechenden, wonach Art. 8 der Sonderbauvorschrift wie folgt zu ergänzen sei: «*Lebensmittelverteiler (Detailhändler mit Warenangebot für Selbstverbraucher, insbesondere Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf inkl. Vollsortimenter [auch Bio-Vollsortimenter] und Discounter)*», nicht eingetreten, weil er keine substantiierte Begründung enthält. Auch ist nicht ersichtlich, weshalb Lebensmittelverteiler mit einer Nettofläche von mehr als 500 m² pro Nutzungseinheit nicht zulässig sein sollten. Vielmehr liegen entsprechende Festlegungen im Planungsermessen der Stadt Kriens.

Folglich ist die Einsprache abzuweisen, insoweit darauf eingetreten werden kann.

2.5.4 Entscheid

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Einsprache der AXA Anlagestiftung als unbegründet erweist und abgewiesen wird, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.6 Verhandlungsergebnis

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Rügen der Einsprechenden unbegründet sind und deshalb ihre Anträge abzuweisen sind, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.7 Antrag des Stadtrates

Aufgrund der oben genannten Punkte wird dem Einwohnerrat für die 2. Lesung der Antrag zur Abweisung aller hängigen Einsprachen beantragt.

3 Politische Themen: Leitsätze

Wie bereits erwähnt, wurden in einem ersten Schritt Leitsätze für die Entwicklung des Bell-Areals erarbeitet. Diese widerspiegeln die politischen Themen und wurden im gesamten Prozess berücksichtigt. Im folgenden Kapitel werden die politischen Themen auf Grundlage der Leitsätze behandelt und die Verankerung in den Sonderbauvorschriften (SBV) aufgezeigt.

3.1 Ein Stück Stadt

Das Bell-Areal wird zu einem neuen Stadtteil der Stadt Kriens und öffnet sich, wodurch Verbindungen mit der Umgebung ermöglicht werden. Die prominente Ost-West-Verbindungsachse ist durch das städtebauliche historische Element der Halle C sowie die Süd-Nord-Verbindungen gewährleistet und gesichert. Mit dieser Öffnung des Areals und weiteren städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten innerhalb des Areals soll ein attraktives und lebendiges Quartier im Zentrum von Kriens entstehen. Aus den industriell geprägten Nutzungsphasen des Areals bleiben die schützenswerten Gebäude mit den Versicherungs-Nr. 33s und 403 sowie die erhaltenswerte Halle 7 und die Halle C bestehen, die die historischen Elemente wegweisend in die heutige Entwicklung des Areals integrieren.

Die Dichte des Areals ist urban und weist städtischen Charakter auf. Es werden Angebote auf dem Bell-Areal geschaffen, die die umliegenden Nutzungen ergänzen und eine Mischnutzung ermöglichen. Mit der Festlegung von einem maximalen Anteil Wohnen und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wird ein vielfältiger Nutzungsmix gesichert. Hochhäuser sind auf dem Areal ausgeschlossen. Qualitätsvolle und vielfältige Freiräume werden auf dem Areal gesichert. Die ehemalige Grünzone wird in der gleichen Grösse von 900 qm auf dem Bell-Areal qualitativ und hochwertig erhalten (Freiraum Ib). Des Weiteren sind verschiedene Freiraumtypen (Art. 23 bis 26 SBV) auf dem Areal vorgesehen, die durch Schwellenräume ein zusammenhängendes Konstrukt mit den baulichen Entwicklungen ergeben. Es wird angestrebt ein durchmischtes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -arten zu entwickeln.

3.2 Gut durchmischte Nachbarschaft

Der neue Stadtteil bietet vielfältige Begegnungsmöglichkeiten. Im öffentlichen Raum bieten die verschiedenen Freiraumtypen (Art. 23 bis 26 SBV) sowie die öffentlichen Plätze (Ia und Ib) zusammen mit den publikumsorientierten Nutzungen im Teilbereich A Möglichkeiten der Begegnung. Private und öffentliche Räume werden durch die dazwischenliegenden Schwellenräume miteinander verbunden.

Mit Gemeinschaftsräumen, Dachnutzungen sowie unterschiedlichen Wohnungsarten (z.B. Attika-Wohnungen) sollen unterschiedliche Lebensbedürfnisse erfüllt werden. Die Mischnutzung bietet mit maximal ~~75.1%~~ ~~80%~~ Wohnanteil und minimal ~~24.9%~~ ~~20%~~ Gewerbeanteil eine gute Ausgangslage für einen ganztäglich belebten Stadtteil. Es wird angestrebt, ein durchmisches Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und –arten zu entwickeln. Dabei sollen ~~mindestens 40%~~ ~~–50%~~ der Flächen gemeinnützigem Wohnraum auf dem Areal vorbehalten sein (Art.10 SBV). Ungefähr 1/3 aller Wohnungen sollen in der Form von Stockwerkeigentum entstehen.

Nutzungsverteilung	Bauträger	Angebot
<p>Wohnen max. 75.1%</p>	<p>Andere min. 30%</p>	<p>Miete ca. 70%</p>
<p>Gewerbe mind. 24.9%</p>	<p>Gemeinnützig min. 40%</p>	

Abb. 1.1 Grafik zur Nutzungsverteilung, Bauträger und Angebot

3.3 Miteinander Wohnen und Arbeiten

Die soziale Durchmischung kann durch den breiten Wohnungsmix aus Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie gemeinnützigem Wohnungen gefördert werden. Diese Durchmischung ist in einem städtischen Kontext eingebettet. Es soll mit der Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten das städtebauliche Ziel der kurzen Wege umgesetzt werden.

3.4 Vielfalt und Offenheit

Die Kombination von öffentlichen Räumen, Freiräumen, Wegeverbindungen, Erdgeschossnutzungen und Schwellenräumen bietet Durchlässigkeit und Qualitäten für einen vielfältigen Stadtteil.

3.5 Zukunftsfähiger Umgang mit Energie, Mobilität und Stadtklima

Energetisch ist für das Bell-Areal die 2000-Watt-Zertifizierung oder eine vergleichbare Zertifizierung (Abschaffung der 2000-Watt Zertifizierung per 2024) festgelegt (Art.35 SBV), die Siedlungsgebiete mit einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen auszeichnen und dabei den gesamten Entwicklungsverlauf von der Erstellung bis zum Betrieb bewerten. Hiermit wird ein zukunftsweisender energetischer Betrieb auf dem Areal ermöglicht.

Zentrale Mobilitätsaspekte für das Areal sind ebenfalls in den Sonderbauvorschriften festgelegt. Dabei ist es wichtig das Ziel der kurzen Wege in diesem Areal umzusetzen. Das gesamte Areal ist oberirdisch für den Fuss- und Veloverkehr zugänglich. Des Weiteren wird ein nachhaltiger Umgang mit den Parkplätzen angestrebt. Ursprünglich wurden 330 bis 350 Autoparkplätze geplant. Im Rahmen der Vorprüfung durch das BUWD wurde die Anzahl Autoparkplätze auf maximal 330 Plätze (Art. 33 Abs.1 SBV)

limitiert. Diese werden vollständig in der Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch sind Carsharing-Angebote und Besucherstellplätze sowie Stellplätze für den Güterumschlag im Bereich des Gewerbeclusters möglich.

Stadtklimatische Aspekte werden auf verschiedenen Ebenen und zusammenhängend für das gesamte Bell-Areal umgesetzt. Im öffentlichen Raum werden Freiraumtypen mit ökologischen Qualitäten geschaffen. Es sind nicht unterbaubare Bereiche festgelegt (Art. 17 SBV), die zusammen mit Bepflanzungsanforderungen und Wurzelraumangaben qualitätsvolle und wertvolle Grünräume entstehen lassen. Die bestehende Grünzone wird durch eine qualitativhochwertige Grünfläche in gleicher Grösse ersetzt und bietet zusammen mit dem Städtebau einen belebten Platz und Freiraum für die Bevölkerung. Auf den Dachflächen werden weitere ökologisch wertvolle Flächen sowie energetische Nutzungsmöglichkeiten festgelegt (Art. 20 und 36 SBV). Konkretere Ausgestaltungen ökologischer Aspekte werden im Biodiversitätskonzept erarbeitet.

4 Rechtliche Themen: Finanzierung und Mehrwertausgleich

4.1 Finanzierung und Tragfähigkeit

Die Logis Suisse AG hat 2017 das Bell-Areal von der Andritz Hydro AG erworben. Als Grundeigentümerin hat sie die Steiner AG mit der Projektentwicklung des Gesamtareals beauftragt.

Es ist geplant, rund zwei Drittel der Nutzfläche für die Logis Suisse und regionale Wohnbaugenossenschaften zu entwickeln. Etwa ein Drittel der Nutzfläche soll durch die Steiner AG für Dritte entwickelt werden.

4.2 Mehrwertausgleich

Der gesamte Bebauungsplanperimeter ist mehrwertabgabepflichtig. Das Bell-Areal ist dadurch das zweite Projekt auf Krienser Boden bei dem eine Mehrwertabgabepflicht geltend gemacht wird.

4.2.1 Rechtsgrundlage für Mehrwertausgleich

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

4.2.2 Ermittlung des Mehrwerts

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

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

Für die Berechnung des Mehrwerts hat die Stadt Kriens die Wüest und Partner AG beauftragt. Der Mehrwert der Parzellen Nr. 382, 661, 2842, 5776, 5777, 662 und 5661

Grundbuch Kriens, über welche sich das Bell-Areal erstreckt, wird als Differenz zwischen Regelbauweise (Szenario 1) und Sonderbauvorschriften (Szenario 2) ermittelt. Als Regelbauweise gilt nach Auslegung der Stadt Kriens für das Areal das aktuelle Bau- und Zonenreglement (BZR) und das Flächengerüst von der HPS Real Estate AG. Der grösste Teil des Areals befindet sich in der Arbeitszone C mit einer maximalen Fassadenhöhe von 26.5 Meter. Die restlichen Teile liegen in der Arbeitszone A und der Wohn-/Arbeitszone A. Der südwestliche Bereich des Perimeters liegt in der Grünzone. Es gelten die SBV des Bebauungsplans Bell-Areal und das Bau- und Zonenreglement sowie die dazugehörige Verordnung der Stadt Kriens.

Das Gutachterbüro Wüest und Partner AG kommt zu folgendem Ergebnis betreffend Mehrwert des Projekts Bell-Areal: *«Der Mehrwert wird infolge der Planungsmassnahme (Maximale Ausnutzung gemäss SBV Bell-Areal) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Rechtskraft Bebauungsplan per 1. Juni 2024) bei rund Fr. 40 Millionen eingeschätzt.»*

Das Ergebnis der Mehrwertermittlung von der Wüest und Partner AG wurde von der HPS Real Estate AG als unabhängiger Gutachter überprüft und konnte verifiziert werden. Die beiden Gutachten von Wüest und Partner AG sowie HPS Real Estate AG bilden die Grundlage für die Verhandlungen des vertraglichen Mehrwertausgleichs.

4.2.3 Vertraglicher Mehrwertausgleich und Mittelverwendung

Die Gemeinde kann gemäss §105a PBG bei Um- und Aufzonungen in sondernutzungsplan-pflichtigen Gebieten sowie bei Bebauungsplänen anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, der «Gegenleistungen» im Umfang der monetären Abgabe (Richtgrösse: 20%) regelt, wobei nach oben und unten von der Höhe der Mehrwertabgabe abgewichen werden kann. Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Planungs- und Bauvorhabens. Der Mehrwertausgleich kann in Form von Geldleistungen, Sachleistungen und Einräumung von Rechten oder einer Mischung daraus vereinbart werden. Diese sind jedoch zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG), insbesondere für Massnahmen der inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden.

Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie jederzeit die Veranlagung der Mehrwertabgabe zu einem Satz von 20 Prozent verlangen. Die Stadt Kriens schafft mit dem Bebauungsplan Bell-Areal einen Mehrwert von Fr. 40 Millionen. Bei einer Veranlagung des Mehrwerts durch eine Verfügung (Abschöpfung ohne vertragliche Einigung) beträgt die Mehrwertabgabe Fr. 8 Millionen.

~~Mit Einschränkung der getätigten Direktzahlung sollen auch die Voraussetzungen für das Entstehen von günstigem Wohnraum gesichert und damit die Beteiligung von Krienser Wohnbaugenossenschaften (z.B. Liberale Baugenossenschaft, Allgemeine Baugenossenschaft, Familienbaugenossenschaft und weitere) gewährleistet werden. Des Weiteren kann sichergestellt werden, dass preisgünstiger Gewerberaum auf dem Bell-Areal entsteht.~~

~~Die Gemeinde kann laut § 38a PBG mit interessierten Grundeigentümern Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde. Dafür wurden vom Stadtrat 20% des Mehrwertauftrages gesprochen. Dies entspricht einer Summe von Fr. 1.6 Millionen. Die restlichen 80% mit einer Summe von~~

~~Fr. 6.4 Millionensollen in Direktzahlungen beglichen werden und in den Mehrwertabgabefonds der Stadt Kriens eingezahlt werden.~~

5 Würdigung

Die städtebauliche Entwicklung des Bell-Areals basiert auf qualitätssichernden, breit abgestützten Verfahren mit entsprechenden kommunikativen und partizipativen Elementen. Mit der Erarbeitung von fünf Leitsätzen wurde eine Grundlage für die Entwicklung des neuen Stadtteils in Partizipation mit verschiedensten Akteuren geschaffen. Die Leitsätze dienen im gesamten Prozess mit dem Studienauftrag und dem Bebauungsplan- und Umzonungsverfahren als Messlatte zur Ausrichtung und Überprüfung der Planungsmassnahmen.

Mit der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden die Massgaben der Leitsätze attraktiv und qualitativ umgesetzt. Das städtebauliche und freiräumliche Richtkonzept, welche dem Bebauungsplan zu Grunde liegen, zeichnen sich durch einen Paradigmenwechsel aus. Der Städtebau wurde aus den historischen Strukturen und auf Basis des entsprechenden Freiraumkonzepts entwickelt. Damit gelingt die Schaffung und Sicherung attraktiver Freiräume. Der Bebauungsplan zeichnet sich im Weiteren durch nachhaltige und zukunftsorientierte Festlegungen in den Bereichen Mobilität, Energie, Ökologie und Nutzungsverteilungen aus. Im neuen Stück der Stadt Kriens werden attraktive, stadtklimatisch wertvolle Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Diese sind auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Nachhaltige Begrünungsanforderungen werden neben der Umgebung auch im Bereich der Dachnutzung umgesetzt. Dabei wurde das Augenmerk auch darauf gesetzt, dass die planerischen Anforderungen mit den entsprechenden Bodenstrukturen auch wirklich umgesetzt werden können.

Zukunftsorientierte Klimaziele werden durch die Zertifizierung des Areals zu einem 2000-Watt-Areal oder eine vergleichbare Zertifizierung (Abschaffung 2000-Watt-Areal Zertifizierung per 2024) zielgerichtet umgesetzt.

Das Bell-Areal profitiert durch die direkte Anbindung ans Zentrum von Kriens von einer sehr hohen Standortqualität. Diese hohe Standortqualität wurde im Planungsprozess auch wiederholt mit externen Einschätzungen (u.a. Wettbewerb oder im Ermittlungsverfahren zum Mehrwert durch erfahrene Immobilienprofis) bestätigt. Der neue Stadtteil auf dem Bell-Areal trägt dem Erhalt und der Weiterentwicklung dieser Qualitäten bei.

Im neuen Stück Stadt soll in einer gut durchmischten Nachbarschaft in einem Miteinander von Wohnen und Arbeiten durch Vielfalt und Offenheit und einen zukunftsfähigen Umgang mit Energie, Mobilität und Stadtklima durch die Öffnung nicht nur neues Leben einkehren, sondern weiterhin auch gearbeitet werden.

6 Antrag

~~Der Stadtrat beantragt, auf diesen Bericht und Antrag in erster Lesung einzutreten und den Stadtrat zu ermächtigen, die notwendigen Arbeiten vorzunehmen, damit der Bericht und Antrag in der zweiten Lesung genehmigt werden kann.~~

~~Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan mit Teilzonenplanänderung «Bell-Areal» in der vorgelegten Form zu genehmigen und die Einsprache abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.~~

Der Bebauungsplan Bell-Areal und die Teilzonenplanänderung sind auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Kriens ausgerichtet und entsprechen den nachstehenden Zielen:

Gemeindestrategie Ziele und Massnahmen 2020 - 2024

Der Bebauungsplan Bell-Areal ist auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Kriens ausgerichtet. Dieser entspricht den nachstehenden Leitsätzen und Zielen, welche mit dem Legislaturprogramm 2020-2024 (B+A Nr. 043/2021) verabschiedet wurden.

Leitlinien Raum B.2 und B.4:

«Kriens leistet seinen Beitrag zum Klimaschutz und verbindet Wohnen, Arbeiten und Verkehr sorgfältig.»

«Die Stadtentwicklung schafft neue Qualitäten und identitätsstiftende Quartiere.»

Legislaturziel 2:

«Kriens entwickelt Areale mit hoher Lebensqualität und Fokus auf innerer Verdichtung.»

Massnahme:

«Bell-Areal: Erarbeitung Umzonung mit Bebauungsplan und Richtprojekt.»

Aufgaben- und Finanzplan 2022 – 2026

Im Aufgaben- und Finanzplan des Jahres 2021 (Bericht und Antrag Nr. 064/21) ist unter dem Punkt «Lagebeurteilung» bei der Orts- und Nutzungsplanung Folgendes aufgeführt:

«Für die Entwicklung auf dem Bell-Areal konnte der Studienauftrag abgeschlossen werden. Das daraus hervorgegangene Richtkonzept ist Grundlage für den zu erarbeitenden Bebauungsplan mit Änderung des Teilzonenplans. Im Rahmen von zwei Foren ist im Sommer/ Herbst 2021 die informelle Mitwirkung der Bevölkerung im Gange. Umzonung und Bebauungsplan sollen im Sommer 2022 in erster Lesung im Parlament behandelt werden.»

Berichterstattung durch Stadtrat Maurus Frey.

Stadtrat Kriens

Christine Kaufmann-Wolf
Stadtpräsidentin

Martin Mengis
Stadtschreiber

Beilagen werden elektronisch zur Verfügung gestellt:

- Planungsbericht
- Bebauungsplan «Bell-Areal», Sonderbauvorschriften
- Bebauungsplan «Bell-Areal», Situationsplan
- Höhenlinienplan
- Teilzonenplanänderung Bell-Areal, 1:1000
- Bau- und Zonenreglement, Anpassung Art. 7 und 13a
- Richtkonzept Bebauung
- Richtkonzept Freiraum
- **Visualisierungen und Isometrie Areal**
- Allgemeine Konzepte: Erschliessung, Fahrradabstellplätze, Entsorgung, Versickerung und Retention, Feuerwehr
- Nachweis PV und Dachaufbauten
- Kennzahlen Richtkonzept
- Erläuterungsbericht Richtkonzept
- Übersicht Teilgebiete und Baufelder
- Gutachten Mehrwertermittlung
- Mobilitätskonzept
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Risikobericht nach Störfallverordnung
- Fachberichte Energie, Nachhaltigkeit und Stadtklima
- Vorprüfungsbericht BUWD
- Mitwirkungsbericht
- Verwaltungsrechtlicher Vorvertrag Mehrwertausgleich (**angepasst**)
- Stellungnahme Fachgremium

Beschlusstext zu Bericht und Antrag Nr. 155/2023

Der Einwohnerrat der Stadt Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 155/2023 des Stadtrates Kriens vom 06. März 2024

und

gestützt auf § 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Kriens vom 13. September 2007 betreffend

Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung Bell-Areal mit Behandlung der Motion Amrhein: Baulinien Bereich A2 anpassen (Nr. 189/2023)



beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Bell-Areal sowie das Bau- und Zonenreglement mit den dazugehörigen Teilzonenplänen werden genehmigt.
2. Folgende Einsprachen werden abgewiesen soweit darauf einzutreten ist:
 - 2.1 Einsprachen von Georg Fellmann (Birkenweg 5, 6010 Kriens), vertreten durch RA Andreas Felder (Kapellplatz 1, 6004 Luzern) / Renate Gillmann-Wellenzohn (Birkenweg 9, 6010 Kriens) und Johanna Maria Antonia Gusterer-Auer (Birkenweg 3, 6010 Kriens)
 - 2.2 Einsprache von AXA Anlagestiftung, vertreten durch Rechtsanwalt Peter Kriesi und / oder Rechtsanwältin Manuela Rogger der Tschümperlin Lötcher Schwarz AG
3. Der Bebauungsplan sowie das Bau- und Zonenreglement mit den dazugehörigen Teilzonenplänen sind dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung zu unterbreiten.
4. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Stadtrat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigten Einsprachen mitzuteilen.
6. Auf die Motion Amrhein: Baulinien Bereich A2 anpassen (Nr. 189/2023) wird eingetreten.

Kriens, 23. Mai 2024

Armin Lisibach
Präsident

Martin Mengis
Stadtschreiber
