

# kriens

## Beantwortung Interpellation

### Interpellation Gisler: Fassadengestaltung Luzernerstrasse 11, Kriens Nr. 180/2019

Eingang

04. Februar 2019

Zuständiges Departement

Bau- und Umweltdepartement



## Beantwortung

### 1. Entspricht die Fassadengestaltung der Liegenschaft Luzernerstrasse 11 den Vorstellungen des Stadtrates Kriens bezüglich der städtebaulichen Entwicklung des Ortszentrums Kriens?

Gemäss Art. 56 Abs. 3 Bau- und Zonenreglement setzt der Stadtrat für die Beratung und Beurteilung von gestaltungsfragen ein Fachgremium ein. Dieses hat das Sanierungs- und Ausbaivorhaben (welches auf einer Vorabklärung von 2014 und den Bestimmungen des Richtplans Zentrum aus dem Jahr 2005 basiert) in der Zentrumszone an der Sitzung vom 13. September 2016 beurteilt. Für die Beratung der Gestaltungsfragen und die Beurteilung von Materialisierung und Farbgebung im Rahmen des Baugesuchs- und Bewilligungsverfahrens hat das Fachgremium eine Delegation (Daniel Lengacher und Thomas Lustenberger) bestimmt. Der Gemeinderat hat dem Bauvorhaben in Erwägung der Beratung im Fachgremium mit Entscheid vom 24. Mai 2017 unter Bedingungen und Auflagen (unter Anderem betreffend Gestaltung der Gebäudehülle bezüglich Material- und Farbwahl) zugestimmt.

### 2. Welche Überlegungen liegen der Baubewilligung bezüglich der Farb- und Materialwahl zugrunde?

Mit der Fassadensanierung sollte der Neubau aus den 70er Jahren ein neues Erscheinungsbild erhalten und die Fassade den erhöhten energetischen Anforderungen genügen. Weil es sich dabei nicht um einen Neubau handelt, erfolgte die Gestaltung der zu sanierenden Fassade in den engen Grenzen der bestehenden Konstruktion und Gliederung sowie den Ansprüchen an die energetische Sanierung. Zudem schränkten vorstehende Betonelemente die Gestaltungsmöglichkeiten ein.

Wie oben erwähnt wurde das Baugesuch aufgrund der Lage in der Zentrumszone und der geplanten Aufstockung auch vom Fachgremium beurteilt und nach geringfügigen Modifikationen (Dachaufbau, Terrasse, Fensterbänder etc.) vom Gemeinderat unter Bedingungen und Auflagen genehmigt.

Die Farb- und Materialwahl erfolgte nach Beurteilung eines Musterausschnitts an der bestehenden Fassade durch die Delegation des Fachgremiums und die Bauherrschaft am 19. Dezember 2017 noch vor Beginn (Meldung 15. Januar 2018) der Bauarbeiten. Bei der Materialwahl galt es die Profilierung der Stahlbleche zu bestimmen. Die Wahl der Farbe erfolgte in Abstimmung mit den Farben der benachbarten Baute (Luzernerstrasse 9 mit gelblichem Sichtmauerwerk), der geplanten Farbwahl (anhand des damaligen Mock-Up hinter dem Gü-

terschuppen) der Metallfassade des sich im Bau befindlichen Zentrums Pilatus und der generellen Integration ins bestehende Ortsbild.

### **3. Wer trägt die Verantwortung für die Erteilung der Baubewilligung für die Fassadensanierung?**

Wie mit jeder Bewilligung, welche Änderungen von Fassaden beinhalten, wurde auch hier im Entscheid die Auflage zur Bemusterung (Farbe und Materialisierung) verfügt. Die Beurteilung erfolgte wie oben erwähnt durch eine Delegation des Fachgremiums. Die Entscheidungskompetenz oblag infolge der Höhe der Bausumme damals dem Gemeinderat.

### **4. Entspricht die Fassadengestaltung der erteilten Baubewilligung?**

Bei der am 19. Dezember 2017 am Mock-Up (grossflächige Metallmuster Fenster- und Brüstungsband) vor Ort durchgeführten Beurteilung der Fassadengestaltung wurden 3 leicht verschiedene Bronze- bzw. Goldtöne mit 2 verschiedenen Profilierungen der geschlossenen Flächen im Bereich der Fensterbänder präsentiert. Die von der Bauherrschaft bevorzugte Farbe (Gold Metallic/601, unteres Blech) wich leicht von der von der Delegation des Fachgremiums vorgesehenen Farbe (Anodized Look C31, mittlere Bleche) ab. Sie wies aber genügend Kontrast zum gegenüberliegenden Zentrum Pilatus einerseits und einen nicht zu harten Übergang zum angebauten Gebäude Luzernerstrasse 9 mit dem Sichtbacksteinmauerwerk auf.

Bei der Beurteilung von Materialisierung und Farbgebung kam im aktuellen Fall (Sanierung Luzernerstrasse 11 neben Neubau Zentrum Pilatus) die Gleichzeitigkeit der beiden benachbarten Vorhaben erschwerend dazu. So war die Wahl der Farbe betreffend Anpassung an den bestehenden, angebauten Gebäudeteil sicher einfacher als die Beurteilung der Anpassung gegenüber dem sich im Bau befindlichen Verwaltungsgebäude. Die Bauten unterscheiden sich jedoch in Funktion (Wohn- und Geschäftshaus / öffentlicher Verwaltungsbau mit Ladenlokalen und Wohnungen), Struktur (muraler Massivbau mit hinterlüfteter Fassade / Skelettbau mit Lisenen und Arkaden sowie), Öffnungsverhalten (Fensterbänder / raumhohe umlaufende Verglasung) und Oberflächenbehandlung (Pulverbeschichtet und Einbrennlackiert in Goldton/ Anodisiert in Bronzeton) der Metallteile wesentlich. Aufnahmen zu verschiedenen Zeiten beziehungsweise bei unterschiedlicher Witterung (Sonne, Bewölkung) zeigen, dass die Farbgebung manchmal relativ ähnlich, oft aber auch sehr unterschiedlich wirkt. Hingegen unterscheidet sich die Erscheinung der Bauten (flächige, horizontal gegliederte Metallfassade über dunklem Steinsockel / vertikal mit Lisenen gegliederte, verglaste Fassade mit erdgeschossigen Arkaden) sehr offensichtlich.

### **5. Falls die Ausführung nicht der erteilten Baubewilligung entspricht, verlangt die zuständige Baubewilligungs-Behörde die Umsetzung der bewilligten Ausführung?**

Gemäss § 202 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind für die Ausführung der Bauten und Anlagen die genehmigten Pläne verbindlich. Weiter besagt das PBG in § 202, dass für jede Abweichung von den genehmigten Plänen das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen ist, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die zuständige Stelle der Gemeinde von sich aus gestatten.

Die Bauherrschaft teilte der Gemeinde nach Baubeginn mit, dass die für die Ausführung gewählte Farbgebung in Anbetracht der Anpassung an das angebaute Gebäude Luzernerstrasse 9 von der an der Bemusterung vom 19. Dezember festgelegten Farbgebung leicht abweicht. Die Abteilungsleitung Planungs- und Baudienste nahm die Abweichung zur Kenntnis.

und verzichtete im Sinn der Verhältnismässigkeit und im Rahmen der Praxishandhabung auf die Durchführung eines Planänderungsverfahrens.

Eine solche Änderung der Farbgebung erfolgte übrigens auch beim Zentrum Pilatus, nachdem die Farbgebung der am Mock-Up bemusterten Metallteile Gemeinderat und Fachgremium nicht befriedigten. So wurde der letztlich ausgewählte Farbton für den Neubau ohne ein Planänderungsverfahren ebenfalls leicht abweichend von der bemusterten Farbgebung ausgeführt.

Die zuständige Stelle, vorliegend die Abteilung Planungs- und Baudienste, prüft die Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen (Unterlagen) und entscheidet bei jeglichen Abweichungen über die Durchführung eines Planänderungsverfahrens. Vorliegend hat sie auf die Durchführung eines Planänderungsverfahrens aus den oben erwähnten Gründen verzichtet.

Im Sinn einer Gesamtbetrachtung der Erscheinung und Wahrnehmung der Gestaltung im Zentrum von Kriens zum heutigen Zeitpunkt (Neubau Zentrum Pilatus und Sanierung Fassade Luzernerstrasse 11) kann festgehalten werden, dass aus Sicht des Stadtrates und aus Sicht der Fachleute (Fachgremium sowie Planungs- und Baudienste) nicht von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gesprochen werden kann.

#### **6. Welche Massnahmen müssten in einem solchen Fall durchgesetzt werden?**

Eine mögliche Massnahme ist die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes. Diese drängt sich im Sinn von § 209 PBG unter Anderem dann auf, wenn eine Bedingung oder Auflage der Baubewilligung nicht erfüllt ist.

Weil vorliegend mit der geringen Abweichung des Farbtons, über welchen nicht in der Baubewilligung entschieden wurde, weder eine Abweichung von den bewilligten Plänen noch die Nichterfüllung einer Bedingung oder Auflage aus der Baubewilligung erfolgte, werden keine Massnahmen zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands verfügt.

Kriens, 29. Mai 2019