

Bau- und Zonenordnung

Gemeinderat Kriens will grünes Licht geben für Eichhof-Hochhäuser



Auf dem Areal Eichhof West, das auf Gemeindegebiet von Kriens unmittelbar neben der Grenze zur Stadt Luzern liegt, soll der Bau von Hochhäusern über 35 Meter Höhe möglich sein. Der Krienser Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat deshalb, die Volksmotion «Keine Hochhäuser auf dem Eichhof-Areal» an seiner Sitzung vom 22. September abzulehnen.

Folgt das Parlament dieser Empfehlung der Exekutive, könnten die Grundeigentümer auf einer gesicherten Basis ihre entsprechenden Projektpläne auf diesem Areal (Bau von zwei Hochhäusern mit Mietwohnungen, eine internationale Schule, ein Hotel und ein Bürogebäude) vorantreiben. Gleichzeitig würde die Gemeinde Kriens die Hochhaus-Frage in ihrem Bau- und Zonenreglement (BZR) in diesem Sinne präzisieren.

Die Volksmotion geht zurück auf die Präsentation der Pläne für die Nutzung des Eichhof-Areals zwischen Kriens und Luzern. 340 gültige Unterschriften stützten das Anliegen von Anwohnenden, die durch zwei geplante Hochhäuser die Aussicht von ihren Grundstücken aus gefährdet und damit den Wert ihrer Liegenschaften vermindert sehen.

Die beiden Hochhäuser sind dabei Teil eines Gesamtprojektes, das eine öffentliche Pensionskasse als Investorin auf diesem Areal realisieren will. Im hinteren Teil des Areals sollen zwei Wohnhochhäuser mit 68 und 56 Metern Höhe gebaut werden, in denen 200 Wohnungen geplant sind. Zwischen den Hochhäusern und der Langsägestrasse sollen die Anlagen einer internationalen Hotelfachschule entstehen, die dort ein Bildungszentrum und ein Wohnheim für rund 500 Studierende

plant. Dazu ist im Gesamtkonzept ein Hotel mit Gästezimmern und Büroarbeitsplätzen vorgesehen, das eine enge Zusammenarbeit mit der Hotelfachschule plant. Insgesamt gehen die Investoren von einem Bauvolumen von 200 Millionen Franken aus.

Beim Entscheid des Einwohnerrates am 22. September geht es nicht um eine konkrete Beurteilung des Bauprojektes, sondern um die Klärung der baurechtlichen Grundvoraussetzungen für den Bau von Hochhäusern. Für das betroffene Areal wurde das Bau- und Zonenplanreglement (BZR) durch den Einwohnerrat im Jahr 2009 im Rahmen einer Teilrevision verabschiedet und vom Regierungsrat in Kraft gesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen von Hochhäusern wollte die Gemeinde im anschliessenden Bebauungsplanverfahren festlegen. Anwohnende hatten diesen Entscheid aber ans Verwaltungsgericht weitergezogen und bekamen in zweiter Instanz insofern recht, als Kriens das BZR bezogen auf Hochhäuser auch für das betroffene Gebiet Eichhof genauer definieren muss. Dabei geht es nicht um die Grundsatzfrage von Hochhäusern, sondern um die Festlegung von Standorten und Maximalhöhen. Diese Präzisierung im BZR soll jetzt erfolgen.

Der Krienser Einwohnerrat wird mit der Behandlung der Volksmotion für das Gebiet Eichhof einen Grundsatzentscheid zu fällen haben. Dabei muss er zwischen den Argumenten der Grundeigentümer und den öffentlichen Interessen abwägen. Der Gemeinderat anerkennt in seiner Empfehlung ans Parlament zwar, dass die geplanten Hochhäuser zu einer Veränderung der städtebaulichen Gesamtsituation führen würden. Wie weit diese allerdings tatsächlich nachteilig seien für die Betroffenen und sich wertvermindernd auswirken, ist nach Einschätzung des Gemeinderates nicht erwiesen. Umso mehr, als die Distanz zu den Häusern genauso wie auch die Distanz zwischen den beiden Hochhäusern im geplanten Projekt eine Durchsicht gewähren. Zudem wies der Gemeinderat auch darauf hin, dass es grundsätzlich kein gesetzliches Recht auf freie Aussicht gebe.

Das vorgesehene Gesamtprojekt weise vielmehr Vorteile auf für das Quartier an sich, für die Gemeinde Kriens und die gesamte Region Luzern. Der Gemeinderat würdigte denn auch in seiner Empfehlung dessen Qualität. Es entspreche der lokalen und auch der gemeindeübergreifenden Gesamtstrategie, durch verdichtetes Bauen ein qualitatives Wachstum nach innen zu erreichen. Im geplanten Baukomplex seien die zwei Hochhäuser prägend, indem sie einen städtebaulichen Akzent setzten zwischen Luzern und Kriens und einen markanten Auftakt bildeten für das Entwicklungsgebiet Eichhof – Mattenhof. Im Regionalen Hochhauskonzept sei das Gebiet Eichhof nicht zuletzt deshalb auch explizit als geeigneter Hochhaus-Standort aufgeführt, führt der Gemeinderat an.

Das vorgesehene Projekt eigne sich aber auch qualitativ für diesen Standort. Durch den hohen Anteil an ÖV-Nutzenden im Schulbetrieb verursache das Projekt relativ wenig Verkehr, der durch die gute Anbindung an die Linien der vbl und (in absehbarer Zeit) die S-Bahn auf der Allmend gut abgedeckt sei. Zudem sei eine internationale Hotelfachschule ein weiterer Imageträger für den Bildungs- und Tourismusstandort Zentralschweiz.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb dem Einwohnerrat, die Volksmotion abzulehnen. Er wird nach dem Entscheid des Parlamentes die entsprechende BZR-Ergänzung vornehmen und diese dem Parlament zur Beschlussfindung unterbreiten. Die Grundeigentümer können parallel dazu den Bebauungsplan auf einer gesicherten Rechtsgrundlage vorantreiben.

► Für weitere Informationen und Bildmaterial:

Auf www.eichhof-west.ch finden Sie ausführliche Informationen zum Projekt sowie Visualisierungen.

Zum politischen Prozess:
Matthias Senn, Gemeindeammann
Kriens, Tel. 041 329 62 70
(Dienstag ab 14 Uhr)
Zum Bauprojekt: Ueli Bischof,
Kommunikationsverantwortlicher
«Eichhof-West», Tel. 041 210 20 75